AGRIMENSURA

Publicación de la Asociación de Agrimensores del Uruguay

TREINTA Y TRES 1334, APART. 31 5.o PISO TELEFONO 8 02 54

AÑO XIV | MONTEVIDEO, JULIO DE 1951 | N.o 15

SUMARIO

TITULOS DE LO TRATADO

INFORMACIONES

AGRIMENSURA

Publicación de la Asociación de Agrimensores del Uruguay.

AÑO XIV | MONTEVIDEO, JULIO DE 1951 | N.o 15

INDICE

Los trabajos que contiene nuestra publicación, tienen como únicos responsables a sus autores respectivos y las ideas contenidas en ellos no deben considerarse como la opinión de la Asociación.

Págs.

Agrimensor FACUNDO P. MACHADO



Falleció el 9 de julio de 1951.

El 9 de julio ppdo. llegó al término de su vida en forma inesperada, ante la sorpresa general, esta distinguida figura de nuestro ambiente profesional, administrativo y social.

Para los que convivimos tantas horas de labor y de sincera amistad junto a él, podemos aquilatar la enorme pérdida experimentada.

En medio del dolor que se inicia en la convicción de que se nos ha ido para siempre, su espíritu en recta trayectoria se sobrepone a la materia, la que allí en el camposanto lugareño, encuentra el postrer reposo en el seno de la tierra generosa que le vió crecer.

Cumplióse así su póstumo deseo: ¡El sueño definitivo tendría que ser en el regazo amoroso de la tierra nativa!

Nuestra Asociación pierde a su Presidente en el pleno ejercicio de su honroso mandato. Cargo único que desempeñaba después de haber sido, brillante profesional y ejemplarísimo funcionario del Estado. También actuó aunque por breve plazo como gobernante, ocupando la Intendencia Municipal de Montevideo.

Como figura de excepción, era de los hombres que se dictan a sí mismos su propio derrotero con la mirada puesta siempre en las más grandes realizaciones y que en el trance final, no ofrecen al mundo que los rodea, el espectáculo de inhumar espíritu y materia en esa tierra tan generosa a la simiente, como piadosa para el olvido de torcidas trayectorias...

Para él no habrá olvido... vivirá y se agrandará aún más en el recuerdo.

Morará en la calidez íntima de aquellos que fueron sus sinceros amigos, sus colegas, sus colaboradores...

Morará en todo aquello que tocó, que transformó y que creó; sentimientos, palabras, obras...

Morará en el recuerdo de sus virtudes, que fueron la esencia de su propia vida, como si en ello estuviera su razón de ser sobre la tierra, creencia sostenida con ímpetus diariamente renovados, sin la mácula de un desfallecimiento.

Virtuoso como hombre, como profesional, como ejemplar y probo funcionario del Estado. Expresión cuidadosamente retocada de la dignidad, de lo que debe ser el género humano en su más depurada idealización; atildado concepto de la caballerosidad y del orgullo sanamente concebido; puño erguido en la lid para la defensa de los más elevados principios que rigen la conducta humana, sostenido e nsu iracundia por un corazón fuerte, que sabía en armónico concierto alentar la dureza de un gesto o la ternura de un sentimiento.

Módulo genuino del indohispano. Exaltación de las virtudes nativas y estampa rediviva del noble caballero; carne de valentía

y abnegación, bondad surgida como flor autóctona entre los riscos de las disciplinas que el deber impone. Nido acogedor y cálido en el varonil ramaje de su ser. Tronco de coronilla sacudido por los vientos de la vida, pero jamás abatido.

¿Su obra?... ¿Es necesario acaso repetirla? Es de todos admirada dentro y fuera de fronteras. Ni el amigo, ni el adversario ocasional, ni el sempiterno descreído la ignoran.

"AGRIMENSURA" pudo muy bien dejar bajo su retrato un espacio en blanco. La glosa surgiría igual espontánea en todo lector amigo al llegar a esta página, que cual pañuelo inmaculado, recogería el sentido homenaje de sus lágrimas, gotas del alma embebidas una a una. Dolorosa unción que algún día cesará para ser congoja y luego recogimiento en la majestad del recuerdo que se extinguirá con nosotros mismos.

No entró en lo inexcrutable con las manos vacías. Lo que amó y creó, fruto de su inteligencia y de su perseverancia, se mantiene aún sobre la tierra, y él vive y se agita entre todas estas cosas; animadas unas, inanimadas las otras...

Facundo Machado es hoy un símbolo. La ley selectiva que define tras el trance supremo, actúa inflexible e inexorable:

¡Perdurarás más allá de la muerte, según haya sido tu vida!...

Y él perdurará como símbolo de aquello que es adorno de la criatura humana y de la noble y rancia profesión que le contó entre sus hijos más dilectos.

Muchas albas vendrán aún para nosotros... y en todas ellas, desde ese mismo punto del horizonte, púrpura y oro donde apunta el sol, desde ese rincón campesino donde mora en eterno sueño, se elevará todos los días como ejemplo y estímulo, para todos aquellos que le conocimos. Luego retornará en todos los crepúsculos, que para él será uno solo... inmutable e infinito...

...Postrer estación de una poligonal cerrada sin error...

Montevideo, agosto de 1951.

Agrim. Arturo Rodríguez.

Luego de una delicada intervención quirúrgica, y en forma repentina, falleció el 9 de julio ppdo., el Presidente de nuestra Asociación, Agrimensor Facundo P. Machado. Sus restos fueron velados primeramente en su domicilio particular, luego en su chacra y posteriormente en la Intendencia M. de Rocha. Al acto del sepelio, que se efectuó en aquella ciudad, asistieron un crecido número de familiares, colegas y amigos del extinto; pronunciando una sentida alocución en nombre de nuestra Entidad, el Secretario Agrim. Pedro F. Vila Montero, haciendo resaltar el dolor de los compañeros y colegas por la pérdida sufrida y las múltiples facetas que adornaban su personalidad, como hombre, como profesional y como ex-funcionario.

La Comisión Directiva resolvió programar un homenaje, habiéndose designado con tal fin una comisión integrada por los colegas Arturo Rodríguez, Antonio E. Mouret Gómez, Horacio Uslenghi y Pedro F. Vila Montero.

A nuestra casa han llegado múltiples notas de condolencia entre las que transcribiremos las siguientes:

FACULTAD DE INGENIERIA Y RAMAS ANEXAS

Montevideo, 14 de julio de 1951.

Señor Presidente en ejercicio de la
Asociación de Agrimensores del Uruguay,
Agrim. Don Eneas Villa.

Ante el lamentable fallecimiento del señor agrimensor Facundo Machado, Presidente titular de esa prestigiosa Asociación y exponente destacadísimo de la profesión, considero mi deber hacer llegar a Vd. el testimonio de mi profundo pesar por la pérdida que significa la desaparición de una figura de tan singulares relieves.

Su larga e intensa actuación técnica y administrativa, puesta muy especialmente en evidencia en su fecunda gestión en la Dirección de Catastro del Uruguay, y sus reconocidas condiciones personales, son suficientes para consagrar la personalidad del Agrimensor Facundo Machado, y para afirmar sin reticencia alguna que ha hecho honor al país y también a esta Facultad, en la que

cursó su carrera, en cuyo ejercicio supo conquistarse tan firme e indiscutible renombre.

Le ruego, señor Presidente, quiera hacer extensivo estos sentimientos de honda condolencia a sus compañeros de la Comisión Directiva y a todos los socios de esa Institución.

Saludo a Ud. con mi consideración más distinguida.

Ing. Carlos E. Berta.
Decano.

AGRUPACION UNIVERSITARIA DEL URUGUAY

Montevideo, 10 de julio de 1951.

Señor Vice-Presidente en Ejercicio de la
Asociación de Agrimensores del Uruguay,
Agrim. Eneas Villa.
Presente.

Distinguido Sr. Vice-Presidente:

El Consejo que me honro en presidir, se dirige a la H. Comisión Directiva de esa Asociación, por su digno intermedio, con el propósito de exteriorizarle su sentido y profundo pesar, por el sensible deceso de quien fuera Presidente de esa Institución, Agrimensor Don Facundo Machado.

Se asocia así, al justo duelo que aflije a la Asociación de Agrimensores, y al testimoniar esa adhesión, le significa al Sr. Vice-Presidente que la clase universitaria del país, ha experimentado la pérdida de una de las figuras más representativas, por sus altas dotes intelectuales y por sus relevantes condiciones caballerescas.

Sin otro particular, saludo al Sr. Vice-Presidente y demás Miembros de esa H. C. Directiva, con mi más distinguida consideración.

Dr. Roberto Reig
Presidente.

Dr. Enrique Vescovi
Secretario.

Agrim. Rogelio M. Villardino.

Normas y principios para la avaluación de la tierra urbana

(Informe técnico)

El presente trabajo es un peritaje, pero contiene normas y principios aplicables a la avaluación de la tierra urbana en general, por lo que se estimó ventajosa su publicación. Los cálculos referentes a la propiedad en litigio pueden considerarse como un ejemplo práctico interesante. — *N. de R.*

Sr. Juez L. Nacional de Hacienda y de lo Contencioso-Administrativo:

Rogelio M. Villardino, Agrimensor, designado por V. S. Perito Tasador, a propuesta de la parte demandada, en los autos caratulados: "I. E. c/C. B., L.", a V. S. como más haya lugar, dice:

I

1.° — Que habiendo renunciado el Perito P., propuesto por la parte actora y designando al Perito 1°, en su substitución, siempre a propuesta del actor, se procedió a visitar la propiedad objeto del peritaje.

2.° — Que de esa inspección resultó que, ambos peritos, estamos de acuerdo en que la descripción y estado de la finca, realizada por el Tasador de la Institución Expropiante en su informe corriente, coincide con los hechos, a pesar de que esta inspección se realiza a cuatro años de distancia de aquél.

Actualmente, algunos departamentos han sido pintados por la dueña, según manifestación de éstos.

3.° — Que allí mismo, sobre el terreno, el perito 1° propuso citar al perito 3°, por considerar que el monto de la apreciación del suscrito, manifestado allí, a su solicitud, era superior a la oferta de I. E., pero, sin entrar en la discusión pertinente.

4.° — Que realizada la primera reunión entre los tres peritos, al no haber acuerdo, el perito 3° propuso fijar un precio global, a la propiedad, partiendo de $ 50.00 el m², al barrer, para terreno y construcciones, obtenido, dicho precio, después de *promediar* una serie de ventas de propiedades (terrenos y construcciones) tomadas en calles de distinta importancia, sin entrar a considerar una serie de factores a tener en cuenta, como se expresará más adelante. Ese *promedio*, así obtenido, le dió $ 49.40 por m².

5.° — Realizada la segunda reunión (y última), no se llegó a acuerdo total, plegándose el perito de la parte actora a esa base y de inmediato.

6.° — Que si el perito que suscribe, no tuviera la seguridad del monto de su estimación, hubiera aceptado una suma prudencial sobre esa base (fijada en forma empírica), que fué considerada bastante baja por todos los peritos. Y recalco, que esa aceptación lo hubiera sido, si estuviera colocado, ante la pericia, en una posición distinta a la en que se encuentra, considerando los sólidos fundamentos en que se apoya.

8.° — Que las diferencias de precios que surgen entre las estimaciones de los tres peritos estriba en los métodos (si así puede llamársele a algunos de ellos) y bases tomadas en consideración para su apreciación.

9.° — Que el perito del actor, partiendo desde su punto de vista, sostiene que el precio fijado al terreno por I. E. de $ 28.00 el m² es el que corresponde y eleva el de las construciones fijando en $ 35.00 el m² de área edificada.

10.° — El perito 3° estima, además, que corresponde una indemnización representada por el importe del interés del 5 % sobre el monto del justiprecio resultante y durante el plazo de un año.

11.° — Todos los peritos coinciden en desestimar la renta, como factor a tenerse en cuenta, en virtud de las limitaciones legales que rigen para su imposición, amén de otras razones de orden personal de los propietarios.

Realizado el resumen de lo actuado en esas reuniones, paso a hacer las consideraciones que creo del caso efectuar, a fin de facilitar la tarea del Sr. Juez.

II

12.°—Así como el suscrito indicará el método seguido para determinar el precio del terreno, en función de los precios de venta, así como las comprobaciones realizadas para tener la seguridad de que el resultado obtenido está de acuerdo con la realidad, presente, (cuando hablo del presente, debe entenderse: del presente en la fecha de la tasación, inmediata a la época anterior del Decreto de Expropiación), también se permitirá llamar la atención del Sr. Juez sobre las fallas de que adolecen, a su juicio (como cree que lo será a juicio de toda persona de buen criterio) las bases, si así puede llamárseles, consideradas por los otros peritos, a fin de que pueda juzgar, con todo conocimiento de causa, el problema que le toca resolver, y, partiendo del principio de que los peritos, sean quienes fueren y actúen a propuesta de quién quiera que sea, son asesores del Magistrado, y, como tales, deben prescindir de toda influencia extraña al punto materia de controversia, no constituyéndose en defensores de partes sino en simples justipreciadores, ya que las defensas estarán a cargo de quienes les corresponda efectuarlas legalmente.

13.° — *Base en que se apoya el perito del actor.*

a) El perito del actor, para su estimación, se apoyó nada más que en 4 ventas: 3 halladas por él; otra, la indicada en la tasación de I. E., y cuando la 2ª y última reunión, aprovechó una facilitada por el suscrito, que es precio de terreno solamente, y que es una venta de II - 1944, según el Registro de la propiedad Territorial, pero, realizada en XII - 1943, y que le pareció una confirmación de su base, que como veremos, es al revés. (Véase cuadro Ventas N° 1, orden N° 1).

De las aportadas por él, dos ubicadas en la cuadra, otra, en la calle Arenal Grande, y la otra, en la calle Dante.

Con esos antecedentes saca en conclusión que el precio del terreno es el fijado por I. E. ($ 28.00), aunque plegándose a la estimación del perito 3°, como ya se expresó en (5°).

b) 13.—Esas ventas son las que se indican a continuación, y que figuran en el cuadro N° 1, que se acompaña. El monto de la venta está dado en columna 6, y deducido el importe de las construccio-

nes columna 7, se deduce el precio global para el terreno, columna 8, y dividiendo el precio global del terreno por el área, se obtiene el precio de venta del terreno por m², columna 9.

Esas ventas son, tal como las considera dicho perito, en su heterogenidad de tiempo, áreas, frentes, fondos, ubicación relativa en la manzana, en la zona, etc.:

	Padrón	Precio de venta prom. el m.2	
1)	10.971	$ 14.71	en 1944 - II - en Uruguay.
10)	14.340/1	$ 35.18	" 1946 - IV - en Uruguay.
11)	14.494	$ 23.62	" 1948 - I - en Uruguay
23)	14.329	$ 28.32	" 1946 - I - en A. Grande.
31)	14.481	$ 24.89	" 1945 - V en Dante.

c) **13.º** — Cabe preguntar: ¿Esas ventas, pueden servir de base para una estimación racional, seria y con fundamento?

Vamos a realizar su análisis comparándolas con hechos incontrovertibles, como lo son los aforos, y cuyos montos no son establecidos caprichosamente por el analista, sino, que su base es ya existente y establecida por un Instituto Oficial: la Dirección de Catastro, ajena a ésta como a cualquier otra controversia. Los aforos que se indicarán, el último realizado, corresponde a 1940 - X, seis años anteriores a las ventas mencionadas y en promedio. Se tiene:

10) Venta a - 1946 - IV - $ 42.500
Afi. " - 1940 - X - " 28.971 ($ 43.746)

5a.6m = i = 5.5

11) Venta " - 1948 - II - $ 39.000
Afi. " - 1940 - X - " 40.325 ($ 52.901)

7a.4m = i = 7.333

23) Venta " - 1946 - I - $ 10.000
Afi. " - 1940 - X - " 12.930 ($ 15.678)

5a.3m = i = 5.25

31) Venta " - 1945 - V - $ 10.455
Afi. " - 1940 - X - " 9.625 ($ 12.995)

4a.7m = i = 4.583

Además, y a mayor abundamiento, aunque, como se vé, innecesario sería para apreciar la importancia de dichas ventas, entre paréntesis se ha puesto el aforo a la fecha de la venta.

d) **13.º** — *Se observa*: que todas esas ventas son inferiores, no ya al aforo en su época de venta, sino, y salvo una, son inferiores al aforo del año — 1940 —, ¡seis años atrás, en promedio, y con la gran valorización que viene teniendo la propiedad, desde entonces!

e) **13.º** — Esas son las ventas en que se apoya el perito del actor para establecer que el precio del terreno es el fijado por el I. E.

Lo raro es que habiendo tantas ventas, como las halladas por el suscrito, el perito del actor base su apreciación utilizando, *únicamente, exclusivamente*, sólo ventas, que a primera vista, están poniendo de manifiesto alguna anormalidad en la transacción.

Ya se verá más adelante, que el proceso de aumento de los precios de venta, está representado por un índice — *r* —de 129.56 % anual, en promedio (cuadro Nº 2). Puede imaginar, entonces el señor Juez, cual sería el verdadero precio de venta de esas propiedades en la misma fecha en que se declara, en el cuerpo de la escritura, que fueron vendidas a un precio inferior al aforo del año 1940.

Y aún, los precios establecidos en tasaciones del propio I. E., fijados a otras propiedades de la misma zona, representan un crecimiento, en promedio, del 108 % anual sobre dichos aforos del año 1940.

Creo que no se necesitan más comentarios para dejar bien claro, que esas ventas no pueden tomarse en consideración para una

apreciación racional y justa, y, menos aún, para tomarlas como antecedente con exclusión de las otras ventas, y, menos aún, todavía, para ser tomadas como únicos antecedentes. Si hubiera considerado todas las ventas que acusan normalidad, y hubiera involucrado todas esas ventas anormales, todavía, podría ser disculpable que hallara un promedio, pues, desde el punto de vista en que se coloca, sería comprensible su error, errror que podríamos llamar de influencia. (Siempre en el entendido de homogenizarlas en todos los factores concurrentes determinantes del acrecimiento o pérdida de valor, como puede verse en el cuadro N.º 1, de "Ventas", comparando las columnas N.os 9, 15, 18, 21, 26, y 34, y siempre, que previamente, se hubiera deducido el importe de las construcciones).

El hecho de que tres ventas, de esas defectuosas en los precios declarados, estén en la misma cuadra, no dice absolutamente nada, salvo la consecuencia de que parece que todos estuvieran apremiados por vender o por otra razón cualquiera. Si en una calle de importancia, por ejemplo, 18 de Julio, en una cuadra donde los precios reales fueran de alrededor de $ 400.00 y aparecieran escrituras donde se declaren precios de alrededor de $ 150.00, con construcciones y aún sin ellas, nadie sacaría en conclusión que el terreno vale $ 100.00 porque así surja de esas escrituras (suponiendo el precio de las construcciones de $ 50.00 el m²). Planteado el problema es resolverlo. También hay otras propiedades en otras calles que gozan de esas maravillosa propiedad de *haberse vendido* por un precio igual o con poca diferencia con el aforo como se observa en el Cuadro N.º 1, ya citado.

f) **13.º** — *En conclusión.* — El perito del actor ha basado toda su argumentación en las ventas mencionadas, las que le solicité a fin de comprobar si obraban entre mis antecedentes. Una sola no poseía y la N.º 1 no la había aportado dicho perito, sino el suscrito. No aportó a las dos reuniones otros datos. Por lo tanto, hay que presumir, con todo fundamento, que no ha trabajado con otros elementos, porque, de lo contrario, debió traerlos a la reunión.

Y si dicho perito apoya sus razonamientos sobre esas ventas, *exclusivamente,* que como acaba de verse, son inferiores aún al aforo del año 1940 (aunque lo fueran igual o poco mayor, sería lo mismo, dado el crecimiento grande del valor territorial, 129.56 % anual sobre ventas sucesivas de una misma propiedad, y 108 % anual por precios del I. E.) puede colegirse que sus resultados serán erróneos.

Y que lo son, en efecto, puede decirse, considerado por sí mismo, si se tiene en cuenta que se plegó de inmediato a lo establecido por el perito 3.º), (base errónea, también, como se verá).

Complementando el análisis de dichas ventas, incluídas en el Cuadro N.º 1, en la columna 9, se han obtenido los precios del terreno correspondientes a cada una de éllas, después de despojarlas del precio de las construcciones, de acuerdo con las aclaraciones en b) 13.º.

Esos resultados son:

1)	precio m²	terreno	$	14.71
10)	" "	"	"	25.43
11)	" "	"	"	9.18
23)	" "	"	"	9.47
31)	" "	"	"	18.23
		Suma =	$	77.02

$$\text{(Siguiendo su criterio) prom.} = \frac{77.02}{5} = \$\ 15.40$$

Lo tomamos, así, *promediándolos,* para seguir el modo de operar que estoy estudiando, con esta heterogenidad en el *tiempo,* en el *espacio,* en *medidas de frentes,* y *su relación con el fondo,* de *posición en la zona y en la cuadra,* etc.

g) **13.** — ¿Y es posible, que con ese promedio, prescindiendo de lo heterogéneo que es, pueda sostener dicho perito, que el precio fijado por I. E., es el que corresponde?

Si el perito que suscribe hubiera obtenido un tal resultado (es claro, que no con esa mezcla de tan diversos componentes, sino con el método científico tan en boga, complementado con la teoría que sustento, desde hace bastante tiempo, y cuya demostración y comprobación están en el capítulo V), pues, repito, si yo hubiera obtenido un tal resultado, yo lo defendería y demostraría que I. E.

había ido muy lejos en su estimación, cometiendo error que perjudica los propios intereses de I. E.

¿Qué el Juez, de acuerdo con la ley, al fallar, no puede establecer una indemnización por debajo de la oferta del I. E.? Ese es otro problema. El juez se movilizará, para su fallo, dentro de los límites que le marca la ley. Pero, los peritos deben justipreciar la propiedad de acuerdo con los antecedentes y el buen criterio, sin importárseles lo que ofrece uno o pide el otro. El precio que se obtenga debe ser el que lógicamente, sea el justo.

Los peritos, como tales, deben tener la independencia de sostener su criterio (si lo consideran fundado) vaya contra quién vaya y caiga quién caiga.

Las limitaciones legales a considerar por los peritos, son solamente aquellas que regulan su intervención como tales, pero, nunca ni la oferta del I. E., o cualquier otro, ni lo solicitado por los interesados, ni disposiciones legales que no limitan, ni pueden limitar su criterio ni su posición en la pericia.

h) **13.** — Volviendo a lo principal: Y con esa base de $ 15.40 ¡se sostiene que el precio fijado por I. E. es el que corresponde!

Realizaremos, aún, algunos cálculos.

S/plano mensura Area = 1.336m² 70 a $ 50.00 el m²	=	$ 66.835.00
Area edificada, según perito I. E., = 672 m² el que las estima a razón de $ 35.00 el m² ..	=	" 23.520.00
Precio resultante para el terreno	=	$ 43.315.00

$$\text{Precio por m}^2 \text{ de terreno} = \frac{43.315.00}{1.336.70} = \$\ 32.405$$

Precio resultante para el m² terreno	=	$ 32.405
Y, como el precio que le sirvió de base es de		$ 15.40
Diferencia	=	$ 17.005

Resulta, como lo dicen elocuentemente los números, que, así, de golpe, al aceptar lo propuesto por el perito 3°, aumentó el precio del terreno en un 210.44 % de su base.

i) **13.** — Aún hay algo más: sobre esa base tan poco firme, saca en conclusión que se dispone de tres precios en la cuadra.

Ya se ha visto en f) 13° que (dejando a un lado el tiempo en que fueren realizadas y demás factores concurrentes especificados, al pasar al final de f) 13°) esas ventas acusan precios de $ 9.18, $ 9.47, $ 18.23. Sería interesante que se me dijera dónde podría adquirirse un terreno en esa zona, no ya en la calle Uruguay a una cuadra de Sierra, donde está ubicada la propiedad a tasar, ni aún en las secundarias.

14.° — *Base en que se apoya el perito 3.°.*

a) El perito 3°), después de considerar una cierta cantidad de ventas de *terrenos con edificios,* pues, no las hay de terrenos solamente, (salvo una, hallada por el suscrito, pero, venta de tres años anterior a la fecha en que debe tasarse la propiedad objeto de esta pericia), dicho perito realizó la *suma total* de esos precios de venta y determinó un *"precio promedio"*, que no es un *precio medio,* y sobre todo, un precio promedio, así, de terreno y construcciones, al barrer.

b) Ese precio promedio, así determinado, que comprende terrenos de diversos frentes y fondos; áreas distintas; con ubicación en calles de tan diverso índice de valor: Tristán Narvaja, Arenal Grande, República, Dante, Sierra, ¡Constitución!; Daniel Muñoz, y Uruguay (ésta es la calle donde está ubicada la propiedad); que comprenden construcciones desde las muy valiosas a las más modestas; galpones de diversas características, edificios de distintos tipos y edades, etc., etc.; ¿puede servir de base para decir: ese promedio de $ 50.00 el m², resultante de *terrenos y edificios, así mezclados,* que ES EL PRECIO DEL M² DEL TERRENO CON EDIFICIO DE LA PROPIEDAD A TASAR?

c) **.14°** — ¿Puede decirse, que ese precio promedio hallado se ha de aplicar a la propiedad a justipreciar?

¿Puede determinarse un precio de terreno en esa forma y con elementos tan heterogéneos?

Creo que no se necesita meditar mucho para sacar la conclusión de que éllo es un imposible, por no decir: un absurdo.

Cuando se opera con cantidades modulares, es necesario tener en cuenta que éllos sean homogéneos, entonces, podrá establecerse un *promedio* de algo concreto.

Supongamos que nos pidan que indiquemos la cantidad de muebles u objetos existentes en un salón de clase: sumaremos las sillas, bancos, mesas, pizarrones, mapas, armarios, etc., y diremos: hay un número tal de muebles u objetos; pero, si sumamos los números representativos de la cantidad de cada uno de los objetos: mesas, sillas, etc., y lo dividimos por el número de objetos distintos, el número resultante ¿qué representa? Realmente, nada, porque tratándose de números concretos, el número resultante no tiene significación concreta. Distinto sería tratándose de números puros o abstractos o concretos de la misma especie.

d) **14º** — Fuera de lo considerado precedentemente, el perito debe estimar los precios por separado del terreno y construcciones, y dando los fundamentos para que el Juez interviniente pueda, apreciándolos, determinar el precio a pagar; y en la forma expuesta, no se obtiene ni lo uno ni lo otro. Se obtiene un número resultado de una mezcolanza y sin ningún significado.

e) **14º** — Por otra parte (y en el supuesto de considerar nada más que precios de terrenos), ese procedimiento de abarcar una zona y determinar el precio promedio, para aplicar a un determinado terreno, puede estar más o menos bien, si las calles son todas, poco más o menos, de igual importancia dentro de la zona. Pero, ese criterio, no puede aplicarse a zonas donde, cada calle goza de características determinadas, y aún, por cada cuadra, que se acusan en los precios, y en los hechos, a poco que se analice la zona.

Por lo tanto, fuera del error básico de tomar ese promedio como lo indico en a), b) y c) de 14º precedentes, el promedio de precios de terrenos, solamente, también estaría sujeto a error, considerado, obtenido para la zona abarcada por dicho perito 3º.

III

CONSIDERACIONES GENERALES

a) **15º** — Distinto sería si, en función de todas esas ventas,

se hiciera la discriminación de cada una de éllas para despojarlas del precio de las construcciones; analizarlas, por si están afectadas de causas en que el propietario se haya visto obligado a venderlas por cualquier razón de fuerza mayor que afectara sus intereses: ya comerciales, ya bancarios, ya por cualquier razón de economía familiar, etc., que lo obligara a vender con apremios de hacer dinero a cualquier costa para satisfacer vencimientos ineludibles; ya de razones de orden íntimo; ya de venta entre familiares; ya de ventas que, realizadas con posterioridad, correspondan a compromisos contraídos con antelación; ya de ventas que, realizadas con posterioridad, correspondan a tasaciones efectuadas con fines de expropiación y cuyas tasaciones correspondan, todavía, a una fecha muy anterior y cuya venta se materializó muy posteriormente; ya, ventas, cuyos precios se hayan declarado bajos con el ánimo de eludir el pago de ciertos impuestos, etc., etc.

Se me dirá: es imposible poder determinar cuál es la causa. Ciertamente, no podrá especificarse cuál de las causas las afecta. Pero, es que no interesa individualizarlas: basta su constatación.

Es evidente, que muchas ventas, estarán afectadas de la última causa expuesta, a partir de la vigencia de la ley de plus valía, pero, como habrá algunas en que puede haberse retaceado menos la declaración de su verdadero precio de venta, en la escritura, o haberse declarado su precio real de venta, sobre éllas ha de apoyarse la estimación.

Y, el medio seguro, ya que creo es difícil cualquier otro procedimiento (salvo conocimiento particular del caso), es el comparar sus precios de venta con el de sus aforos correspondientes.

De dicha manera, al considerar tal o cual venta, ya no estará sujeta a conveniencias del perito, sino, a lo que dictan esos antecedentes.

Nadie vende su propiedad sino con el fin de realizar una ganancia razonable en el momento económico en que procede a su venta, y cuando esa ganancia no existe, o es muy pequeña, o está acusando pérdidas grandes de beneficios lícitos, es necesario estudiar sus causas.

b) **15º** — Así mismo, para ser consideradas en forma homogénea, en su relación de frente, fondo y área, los peritos conocen

los medios para hallar el precio de cualquier solar, por el procedimiento de la transformación del precio, de cada uno, al precio del solar tipo, o directamente, al del solar que se considera.

Y para correlacionarlos, según la posición de cada uno dentro de la zona, apoyarse en la red de aforos del Catastro, que, en general, salvo alguna excepción, guardan la relación existente entre unos precios y otros. Dejamos a salvo, que cuando puede estimarse la relación existente entre los precios medios de una calle con respecto a otra, en base a las ventas, debe hacerse sobre la base de las ventas siempre que se considere un número suficiente de propiedades.

Por otra parte, y en esto no haré más que repetir lo que dice el Ing. Braem en su interesante folleto sobre tasación de la tierra urbana, y que el suscrito comparte: (1)

"Consideramos que el precio de un lote está formado por su "valor de posición dentro de la ciudad; por las influencias locales "inmediatas, generalmente, *de radio restringido en cada caso;* por "el valor derivado de sus dimensiones y forma, y por el valor relativo en la manzana. Hay, así, cuatro efectos a considerar: dos do"minantes: la posición y los factores locales; y dos accesorios: la "forma y dimensiones por un lado, y, por otro, la posición rela"tiva del lote en la manzana". (*)

Todo esto es de fácil determinación (no así de trabajo) pues, contándose con los antecedentes del Catastro, pueden estimarse los elementos que he establecido precedentemente, como se verá en la oportunidad en que el suscrito utilizará dicho método, apoyado, como es lógico, en precios de ventas, sujetos, como es natural, a la libre ley de la oferta y la demanda, no tomándose en cuenta aquéllas que adolezcan de los defectos ya señalados en a) 15°, cuando esos defectos sean demasiado evidentes y que no pueden escapar al obsrvador menos sagaz.

Aquí conviene dejar establecido que el justiprecio de la propiedad debe estar regulado de acuerdo con lo que se denomina "valor de intercambio" y "valor equitativo en plaza". "El criterio

(1) *Pío H. Braem.* — "El valor de la tierra en la ciudad". — Pág. 8. — Publicación de la Asociación de Agrimensores del Uruguay, 1941.
(*) Cuando se dice: manzana, debe entenderse: cuadra. Los subrayados son nuestros.

"para la indemnización es el valor equitativo en plaza de la pro"piedad en la fecha de la expropiación". (En nuestro caso, en la fecha inmediata anterior al Decreto de Expropiación) "se define "como el importe al contado, por el que, según todas las proba"bilidades, *un dueño deseoso de vender pero no obligado a hacer"lo* vendería la propiedad a un *comprador deseoso pero no obli"gado a comprar*".

"Al determinar un monto se debe prestar conveniente aten"ción a todas las circunstancias que pueden hacerse valer como "teniendo una influencia razonable para personas de criterio pru"dente que intervinieran en las negociaciones, *mas no se deben "considerar las que no afectan el valor en plaza*". (2)

Esto está establecido en folleto publicado por Norman M. Littell, Procurador General Asistente de la División de Tierras del Ministerio de Justicia de Washington, en su memorandum titulado: "Normas Generales de la Tasación".

Esto viene a reforzar el criterio que acabamos de sustentar, sobre que no deben considerarse las ventas que adolezcan de declaración de precios inferiores a los reales, porque éllas no afectan el valor en plaza, y, al mismo tiempo, a justificarlo, con la autoridad propia, y Oficial, que emana del autor.

a) **16°** — En cuanto al criterio personal, de que hacen gala algunos peritos, es conveniente tener en cuenta que hay tantos criterios como individuos. Muchos de éllos, opuestos; otros, con distintos matices; otros, con diferencia de grados, etc. Es por eso que se designan hasta tres, con la finalidad que surge de su nombramiento.

Tampoco quiere decir que si dos peritos se conjuncionan, que éllo tenga fuerza si sus bases son erróneas.

Pero, vemos, que el criterio personal, o la conjunción momentánea de dos criterios iguales o dispares, pero que forman conjunción para un fin determinado, si se apoya o apoyan en hechos falsos e erróneos, llevará a conclusiones correlativas.

Además, y dentro de lo posible, y ésto, en interés del propio

(2) *Stanley Mc Michael.* — "Tratado de Tasación". — Ed. Labor, 1949. Pág. 451.

perito, debe tratar de confirmar si sus resultados pueden condecir con la realidad.

b) **16º** — Para no hablar en forma personal cobre este punto, dejaré que lo haga el ya citado Ing. Braem que, como funcionario y perito de la Intendencia M. de Montevideo cuando publicó su interesante folleto sobre normas para encauzar el criterio, por sendas firmes, a los efectos de la determinación del precio de la tierra urbana, dice: "...entendemos que la determinación de los precios " debe tender, en lo posible, a mecanizarse para que *los valores tengan algo de propios y de cierto* y cada cual *no pretenda esconder* " *un complejo de intenciones y propósitos detrás de la cortina im-* " *penetrable de su criterio* y se produzcan las enormes diferencias " que a menudo se comprueban en la tasación de la tierra. No poseemos una común medida de valores universalmente admitida, " que nos permita determinarlos con la seguridad con que medimos " otras dimensiones. *La falta de control para "el criterio"* es lo " que contribuye a explicar las diferencias de 100, 200, y a veces " 400 % en la estimación de un mismo terreno. De ahí la necesi- " dad de provocar el análisis del problema del valor de la tierra " urbana y PROPENDER A LA ADOPCIÓN DE MÉTODOS DE COMPROBACIÓN " Y CONTRALOR QUE LIMITEN AL MÁXIMO — SOBRE UNA BASE RACIO- " NAL — LA VOLUBILIDAD DEL "SOI DIÇANT" CRITERIO INDIVIDUAL. Co- " mo pintorescamente expresa un experto americano, debe tasarse " a la propiedad y no al propietario" (3) o adquirente y forzoso adquirente, agregaríamos nosotros, porque esto último es la realidad. (Los subrayados son nuestros).

Lo expresado por el Ing. Braem, es tan axiomático, que creemos no debe agregar nada más.

c) **16º** — Como se verá, y como puede verse, además, en el Cuadro Nº 1, nosotros determinamos el precio de la tierra apoyándonos en tan sabios consejos, utilizando los métodos preconizados, no solamente en los Estados Unidos de América, Inglaterra, países europeos, etc., sino en los mismos utilizados, también, en el Brasil, Argentina, etc., y en nuestro medio desde hace ya bastantes años.

d) **16º** — Dice, también, el Sr. Stanley E. Mc-Michael, en su interesante "Tratado de la Tasación": (4) "Cuidaos del estado de " espíritu que se desarrolla cuando el tasador empieza a conside- " rarse *experto*. Una definición del experto es: "Un hombre co- " rriente a cincuenta millas de su casa"; otra, "Uno que sabe cada " vez más y más sobre menos y menos". Presumir de experto en " una cosa lleva a un hombre a *sostener sin seguridad ni funda-* " *mento opiniones que no se ha tomado la molestia de comprobar*".

(3) *Pío H. Braem.* — Obra citada. Pág. 8.
(4) *Stanley Mc Michael.* — Obra citada. — Pág. 10.

e) **16º** — En cuanto a que la operación de tasar es sencilla, considerada así, en tasar, puede ser que sea sencilla.

Pero, cuando se trata de justipreciar una propiedad donde han de defenderse los dos derechos que emanan de la expropiación: el derecho del expropiante, que representa a la Sociedad, el que dará un destino a lo expropiado de utilidad para la comunidad; y el derecho del expropiado, a quien la Sociedad, lo despoja compulsivamente de sus bienes, ya es una operación muy delicada, pues, es necesario tener en cuenta todos los factores concurrentes para la determinación del precio, a fin de no lesionar económicamente a ninguno, y menos, aún, a quien es despojado, desde que *éste no tenía necesidad de vender*. Por lo tanto, es necesario determinar un *precio equitativo*, y para éllo, los peritos deben extremarse y tratar de comprobar sus resultados, ya que no se trata de una simple tasación, ya sea con fines fiscales, ya sea con el fin de la concesión de un crédito, ya sea para estimar una base con cualquier otro motivo.

Que es una operación compleja, lo dicen quienes han dedicado muchos años a esa especialidad, porque el peritaje es eso: una especialidad, tanto aquí como en el extranjero.

En el "Tratado de Tasación" de Mc Michael, ya citado, en página 429, al tratar de la "Tasación con fines de expropiación" dice de entrada: "La tasación con fines de expropiación es una de las más complicadas".

f) **16º** — Y por ahora, no me extiendo en más consideraciones porque creo que, con lo expuesto y con el acopio de citas, es suficiente para aquilatar la importancia de los fundamentos (llamésmole así) en que los peritos oponentes basan sus apreciaciones.

Expuestas esas formas de trabajar, pues, no puedo llamarlas, métodos, entraré en materia.

IV

PRECIO DEL TERRENO

Método para determinarlo y comprobaciones

a) **17º** — El método que utilizará el suscrito, es el preconizado por el Ing. Braem, desde hace ya más de 10 años que está en uso en el país, y que se aplica en toda nación adelantada: en Inglaterra, Europa, Estados Unidos de América, y, fuera de otros de este continente, en los más próximos: Brasil y Argentina; y, en el nuestro, porque dada la importancia y extensión que han adquirido las expropiaciones, la seriedad que requiere todo justiprecio, y la justicia y equidad que debe predominar en su determinación, se ha hecho necesario encauzar el criterio por normas que, aplicadas a los elementos-base, *las ventas*, permitan que el criterio se movilice dentro de límites racionales y razonables, y no solamente del soi diçent criterio personal, exclusivamente, tal, como lo establece el Ing. Braem y todos los tratadistas de la materia.

b) **17º** — Dicho método se apoya en estos principios-bases:

1) Se parte de la base del precio para un solar tipo y medial, o sea, considerado en el medio de la cuadra donde se ha de avaluar una propiedad, previa fijación del precio de acuerdo con el criterio personal, el que estará determinado en función de las ventas.
2) Fijado ese precio, al solar medial y tipo, por aplicación de las tablas que nos dan coeficientes (c), se reducen los precios del solar tipo, al solar considerado, supuesto medial, también.
3) Luego, se considera su posición relativa en la cuadra, estableciéndose un coeficiente variable, según la distancia a la esquina.
4) Como hay varias reglas, todas coincidentes en sus fines, pero, con diferencia de matices, utilizaremos todas las en uso, y luego, se mediarán sus resultados, para determinar un precio único, para el solar a tasar, en función del método.

Nota. — Aquí, sí, puede hablarse de precio medio, porque esos son homogéneos, desde que se han transformado a precio de una única y determinada propiedad, y en una única y determinada posición, y que en nuestro caso, lo es el del solar a tasar.

c) **17º** — Se comprobará el resultado obtenido en función de los precios de venta surgentes del *cuadro Nº 1*.

En dicho cuadro, cada precio de venta, se ha transformado en precio del solar a tasar habida consideración de la relación de sus áreas, frentes y fondos; de su posición: en la zona, en la propia calle, y relativa en la cuadra; y del tiempo en que fueron realizadas las ventas, con exclusión de aquéllas que estén sospechadas de haberse realizado o haberse declarado un precio inferior, o con poca diferencia, por encima de su aforo, de acuerdo con las consideraciones hechas anteriormente, especialmente en 15).

De esta manera, quedan homogenizadas en todos los factores concurrentes, y se puede determinar un precio medio, que tenga características propias, tal, como lo define el Ing. Braem. Para pasar de los precios de unas calles a otras, se han tenido en cuenta sus precios medios y la relación guardada por éllos, a fin de poder fijar un precio a la propiedad en función de precios de otras calles próximas, cuando no están alejadas del lugar de la propiedad a tasar.

Es por esta última razón que en el cuadro de ventas no se han incluído las tenidas en cuenta por el perito 3.º), sobre las calles Tristán Narvaja y Constitución, para no alargar más el cuadro realizado, pues, con todos los elementos que figuran en él, puede sacarse una conclusión sobre el precio, con exceso de datos. Se han analizado 39 ventas.

El establecer que relación guardan los precios de terreno, de unas calles con otras, para tenerlos en cuenta en la traslación de esos precios a la calle que se considera, se explica por lo siguiente:

Si las calles fueran de importancia equivalente, entonces, no hay problema, y la relación de los precios guardaría esa razón de equivalencia.

Si la calle es secundaria, con respecto a la que se considera, se haría bajar, impropiamente, el precio sobre la calle principal.

Y, si la calle es de mayor importancia a la considerada, se haría subir, también, impropiamente, el precio sobre la calle considerada.

A veces, puede producirse el fenómeno de que, en una calle, siendo más importante que otra, sin embargo, su índice de precio, sea inferior al de la calle secundaria. No pueden modificarse, entonces, los índices, y se debe trabajar con éllos, siempre que se hayan determinado en función de esas ventas. Esto, vendría a comprobar, que los precios establecidos en la escritura de venta, no condicen con los valores propios de la cuadra de su ubicación, y es otro elemento de juicio para juzgar de la importancia de tales ventas, o precios.

Arenal Grande y República son secundarias con respecto a la calle Uruguay (donde está ubicada la propiedad) y considerándola, aún, con respecto a la cuadra de su ubicación. Así lo reconoceron todos los peritos. Esto, también, está acusado por los aforos, y así mismo, por los precios de ventas, lo que comprueba el criterio sostenido.

Pero, eso sí: se reconoce el hecho, pero no se lo toma en cuenta para aplicarlo donde corresponde, reconociendo, implícitamente, que se cometió error al *promediarlos* como si todas las calles fueran de igual importancia.

Pero, el suscripto ha salvado ese error al confeccionar el Cuadro Nº 1. En la parte inferior están establecidas las relaciones de los precios de las calles consideradas.

De esos índices, resulta que los precios de la calle Uruguay, (en la cuadra que se considera) equivalen al 56.5 % de los de la calle Sierra, o lo que es lo mismo: que los de esta última, equivalen al 177 % de los de la calle Uruguay.

Sobre esta calle Sierra, el perito 3.º), trajo, como antecedente la venta 32), que es a favor de I. E. en IX - 1946.

He aquí un caso típico de análisis de la venta. Si bien es cierto, que en el Registro de la Propiedad Territorial, ella aparece consumada en IX-1946, en realidad, la fecha de la venta es de VII-1946 y corresponde a una tasación para la fecha anterior del Decreto de expropiación de V-1943. Por lo tanto, no es precio del año 1946 sino de esa fecha.

Es como nosotros, ahora, que tasamos la propiedad que estamos

considerando, a IX-1950 para la fecha de XI-1946, y se escriturará ¡quién sabe cuándo!

Y todavía esa tasación fué baja en su tiempo, y la expropiación lo fué por ensanche de la calle Sierra, y el propietario no quiso hacer cuestión por una suma tan pequeña, y ya que el área es pequeña también. Pero, llama la atención que dicho perito 3.º), no haya aportado la venta, que del mismo terreno, el resto, se realizó también en el año 1946-XII (Nº 34 del cuadro), ni otras sobre la misma calle, y trajo, únicamente, la más baja de todas. En efecto: considerada así, como aparece en el Registro de la Propiedad Territorial, vendría a dar, como precio del terreno a estimar el de $ 7.28, después de su total transformación para ser considerado para la propiedad a tasar.

En dicho cuadro se marcan, con un círculo, las propiedades tomadas por el perito 3.º) (salvo lo establecido en el párrafo 4.º de c) 17), y con un asterisco, las utilizadas por el perito del actor.

Y si las he colocado en el cuadro, no es con el fin de aprovecharlas, salvo excepciones, sino para demostrar lo que ya he sostenido: que ambos peritos han considerado las ventas más bajas. ¡Obsérvese la coincidencia!

Otro caso típico de análisis de la venta: la N.º 30.

Si bien es cierto, que en el Registro de la Propiedad Territorial, aparece como escriturada en 1945-VIII, la tasación fué realizada por el Tasador de I E. en X-1942, para la fecha del decreto de expropiación de V-1941. Luego, el precio, no es del año 1945, sino del año 1941, y esa tasación ya fué baja considerándola con el aforo de X-1940, por $ 6.063.oo. Apenas, si la tasación de la I. E. es un poco mayor.

Vése, entonces, a qué resultados conduce el no analizar las ventas.

a) **18.** — El cuadro N.º 2, que también se acompaña, comprende propiedades que se han vendido en dos épocas, entre los años de 1941 y 1948, o sea, dentro del período en que están considerados todos los elementos que sirven de base para este estudio. Como esas ventas comprenden terrenos y edificios, se las ha despojado del precio de las construcciones, deduciéndose, así, el precio

del terreno, y haciendo el análisis de la variación de los precios sobre el terreno.

b) **18.** — Si no hubiera habido variación de precio, en el transcurso de ese tiempo, entonces, estaría bien tomar su promedio tal cual son arrojados por el Registro de Ventas (se sobreentiende, previa deducción del precio de las construcciones).

Pero, es público y notorio, que esos precios, al igual de todo lo que es valorable, vienen variando apreciablemente, por lo que se hace necesario determinar, numéricamente, cuál es la variación en la zona que se considera, y en la unidad de tiempo: el año.

Si no se procediera a la consideración de esa variación, obsérvese el precio que resultaría de la media de esa mezcla de precios impropios en el tiempo, y como los precios son tomados con anterioridad a la fecha en que se considera la tasación (así lo determina la Ley de Expropiaciones), el Vm, así obtenido, viene, siempre, a estar situado en una fecha, que se alejará tanto más de la presente (la de la tasación) cuánto más lejos esté el punto de partida.

c) **18.** — Por lo tanto, para poder actualizar esos precios a la fecha que se considera, se determinó la valorización media anual, en base a dos ventas sucesivas de la misma propiedad, lo que le dá una importancia fundamental.

d) **18.** — En base a los aforos íntegros, el proceso promedio de aumento anual, de las ventas, sobre la calle Uruguay, es de 45.37 %.

e) **18.** — En base a dos ventas sucesivas, el promedio de aumento anual, de las ventas, es del 129.56 %.

Como hay tres ventas sucesivas que acusan aumentos que parecen excesivos, aún, descartándolas, el proceso sería del 66.5 %. Debo llamar la atención, a fin de evitar confusiones, que los porcentajes hallados y establecidos en d) 18 y e) 18, tienen una diferencia fundamental: el d) está calculado en base al último aforo, año 1940; y el c) en base a ventas.

f) **18.** — Pocas veces se dispone de ventas sucesivas, lo que permite la determinación del proceso de variación de precios, en una forma asaz satisfactoria, y sobre todo, como en el presente caso, sobre la base de 13 propiedades.

19. — En otros trabajos hubimos de conformarnos con pocos

elementos, pero, siempre es preferible la determinación de la variación en función de precios reales, aunque sean pocos, a no tener ninguna expresión numérica representativa de ella, evitándose, así, tener que hacerla a "simple criterio", tan voluble, sobre todo, cuando se aplica a defender intereses y no a la realización de un "peritaje" libre de cortapisas o influencias extrañas.

20. — Como refuerzo de comprobación del precio hallado para el m² del terreno a justipreciar, se han utilizado los siguientes procedimientos:

a) En base al Afi. del solar lindero por el E de la propiedad a tasar, aplicando el aumento de las ventas indicado en d) 18.

b) En base al precio de venta del mismo solar indicado en a) 20, pero, como la base, es venta, la variación a tener en cuenta, es la calculada sobre esta base: e) 18.

c) En base a las propias tasaciones de I. E. con lo que se demuestra, que el precio fijado para este terreno, no guarda relación con los otros establecidos dentro de esta misma zona.

d) En base al ejemplo típico tomado por el Tasador de I. E. y siendo una de las tres consideradas por el perito del actor.

e) En función de los precios de los solares medial y esquina existentes en la misma cuadra en que está ubicada la propiedad a tasar.

— V —

Teoría de los coeficientes de variación de precios

21. — Antes de entrar al cálculo del precio del terreno, trataré de demostrar, en forma fehaciente, que lo sostenido, en cuanto se refiere a que es necesario actualizar los precios de venta de terrenos, a la fecha en que ha de realizarse un justiprecio, es lo que deben hacer los peritos, pues, de lo contrario, la estimación corresponde a una fecha anterior, y no se cumple el mandato constitucio-

nal de establecer la justa compensación, que según la Ley de expropiaciones de 28-III-1912, corresponde a la fecha anterior inmediata al Decreto de Expropiación.

Partimos, entonces, de la base de que los peritos tienen la obligación de homogeneizar los precios en el tiempo, antes de haberlos hemogeneizado en la relatividad del espacio y de todos los demás factores concurrentes que ya se han expresado en su oportunidad.

Vamos a ir adelantando paso a paso en la demostración, a fin de tratar de hacernos entender lo mejor posible si, por fatalidad, no somos muy claros en la exposición.

Advierto, desde ya, que hay otros caminos para llegar al fin de la demostración, pero, el que expondré, es el que me ha parecido de más fácil exposición, como asimismo, de comprensión.

a) **21.** — Tomemos una recta indefinida XX', orientada y consideremos un sentido positivo de *p* a X' y, por lógica consecuencia: negativo en el sentido contrario.

X ———————————————————————————— X'

$A_n \ldots A_2 \; A_1 \; A \qquad P \qquad B \; B_1 \; B_2 \ldots B_n$

Supongamos que tenemos varias cantidades: $A - A_1 - A_2 - \ldots A_n$ a la izquierda de P, y otras, en igual cantidad: $-B - B_1 - B_2 \ldots B_n$ — a la derecha de P. (n), es el número de cantidades consideradas para cada uno de los grupos.

Si cada una de las negativas (A) es igual, en valor absoluto, a cada una de las positivas (B), correlativamente, para facilitar los razonamientos, es evidente, que sumadas algebraicamente, dos a dos, determinarán el punto (P), puesto que se tendrá:

$$(-A) + (+B) = 0 \qquad (1)$$

desde que hemos supuesto a $P = 0$ al tomarla como origen de las cantidades. Si la ecuación (1) la dividimos por 2, lo que equivale a tomar su promedio, también es igual a cero, y, por lo tanto, el promedio también determina a (P).

Si hacemos, ahora, la suma de las negativas, por un lado,

y la de las positivas, por otro, como son iguales dos a dos en valor absoluto, y están tomadas en igual número de cantidades (n), por hipótesis, su suma algebraica, o su diferencia aritmética, también determinará a (P), lo mismo que su promedio.

En efecto, se tendrá:

$$-\frac{(A + A_1 + A_2 + \ldots + A_n)}{n} + \frac{(+B + B_1 + B_2 + \ldots + B_n)}{n} =$$

$$\frac{SB_n^1}{n} - \frac{SA_n^1}{n} = 0 \qquad (2)$$

y el punto (P) quedará también determinado.

b) **21.** — Supongamos, ahora, que el número de las (A) es (n) y el de las (B) es (m), lo que se traduce, en que el número de cantidades (A) es distinto del número de cantidades (B).

Igualmente, podemos suponer que todas, de grupo a grupo, sean distintas entre sí, aunque pudiera haber alguna o algunas iguales en valor absoluto, o aún, algunas de menor valor en el segundo grupo.

Si admitimos que se tenga, en valor absoluto:

$$-\frac{(A + A_1 + \ldots + A_n)}{n} = \frac{B + B_1 + \ldots + B_n}{m} \quad \text{ó} \quad \frac{SA_n^1}{n} = \frac{SB_m^1}{m} \quad (3)$$

aún, así condideradas, su suma algebraica, también determina a (P).

Tomemos un ejemplo numérico:

$A = 10 \;||\; A_1 = 12 \;||\; A_2 = 13 \;||\; A_3 = 15 \;||\; A_4 = 16 \;||\; \ldots \;||\; A_n = 30$

$B = 8 \;||\; B_1 = 9 \;||\; B_2 = 11 \;||\; B_3 = 14 \;||\; B_4 = 17 \;||\; B_5 = 18 \;||$

$B_6 = 20 \;||\; \ldots \;||\; B_m = 31$

Sumándolas y representando por el símbolo SA_n^1 la suma de las (A), y por el símbolo respectivo la de las (B), se tiene:

$$\frac{SA^1_n}{n} = \frac{96}{6} = 16 \quad \Big\| \quad \frac{SB^1_m}{m} = \frac{128}{8} = 16$$

Siendo iguales los resultados, a pesar de ser distintas las cantidades, y en número distinto, también, queda comprobada la (3).

c) **21º** — Pero, si $\frac{SA^1_n}{n}$ es distinto a $\frac{SB^1_m}{m}$, en valor absoluto, puede suceder que: (salvo el caso de igualdad ya analizado):

$$\frac{SA^1_n}{n} \text{ sea mayor o menor que } \frac{SB^1_m}{m}$$

Si es mayor, quiere decir, que la suma algebraica de los promedios, determinará un punto a la izquierda de (P) y su magnitud estará dada por la diferencia absoluta de los promedios. Si es menor, el resultado será a la inversa, y el punto estará a la derecha de (P).

Luego, el punto (P) no quedará determinado, y el resultado de la suma algebraica, fijará un punto a la derecha o izquierda de (P), que estará más próximo o se alejará más de (P), según la magnitud de dicha diferencia absoluta.

Por ejemplo, y para simplificar, demos por realizadas las sumas de cada una de las series de cantidades consideradas, en estos tres casos:

$\frac{SA^1_n}{n}$	$= -\frac{91}{7} = -13$	$= -\frac{255}{5} = -51$	$= -\frac{255}{15} = -17$
$\frac{SB^1_m}{m}$	$= \frac{243}{9} = +27$	$= +\frac{133}{7} = +19$	$= +\frac{133}{19} = +7$
suma	$= +14$	$= -32$	$= -10$

Con lo expuesto ya se interpretan estos resultados, y con éllo, hacia qué lado cae el punto determinado, que en magnitud y signo, es igual a la suma algebraica obtenida.

d) **21**. — Con lo demostrado, queda evidenciado, que si se quiere determinar la posición de un punto (P), es necesario: o que las cantidades tomadas a uno y otro lado de (P), sean iguales, dos a dos y en igual número, para que sus promedios lo sean, o que la suma de las cantidades consideradas, siendo éstas en número distinto, dén resultados iguales al promediarlas en función del número de elementos considerados a cada lado de (P).

e) **21**. — Ahora, si sólo consideramos la existencia de cantidades a la izquierda de (P), su promedio, como se comprende claramente, después de las demostraciones y comprobaciones precedentes, caerá a la izquierda de (P), y nunca podrá determinarlo.

El mismo razonamiento, para el caso de considerar todas las cantidades a la derecha de (P).

f) **21**. — Relacionando lo demostrado, con precios de ventas, se tendría: La recta considerada en *a*) 21º representa el transcurso del tiempo, y las cantidades: $A, A_1, \ldots A_n$ y $B, B_1, \ldots B_n$ representarían precios de ventas, tomados en fecha anterior y posterior a la fecha del punto de partida (P), y cuyo precio es necesario hallar.

Es claro, que para determinar el precio de (P), con la mayor exactitud, de acuerdo con lo demostrado, habría que considerar precios de ventas con fecha posterior a la de (P), en un transcurso de tiempo igual a la diferencia entre la fecha de (P) y cada una de las fechas consideradas con anterioridad a la fecha (P) y tomadas en igual número.

Es decir, que si se tiene:

$ A a - 1944 - VI - fecha (P) es - 1946 - XI - dif. = 2ª - 5 m
$ A_1 " - 1945 - I - " = 1ª - 10 m
$ A_2 " - 1945 - XII - " = - 11 m

habría que considerar precios de ventas a fechas posteriores, tales, que se tuviera:

$ B a - 1946 - XI - + 2ª - 5 m = - 1949 - IV -
$ B_1 " - 1946 - XI - + 1ª - 10 m = - 1948 - IX -
$ B_2 " - 1946 - XI - + - 11 m = - 1947 - X -

y, todavía, que esas ventas, no estuvieran viciadas de falsas declaraciones o de las otras circunstancias indicadas anteriormente y que se hubieran realizado en circunstancias semejantes entre una y otra, con todos los factores concurrentes para que tal semejanza exista: misma hora, igual presión atmosférica, igual temperatura, igual estado psicológico entre las partes contratantes, etc., etc.

Como se vé el problema es complejo si se desea proceder con acierto y justicia e imposible, considerado desde este punto de vista, porque, imposible es que exista la igualdad de circunstancias en las transacciones consideradas dos a dos en la diferencia igual de tiempo con respecto al punto de partida (P).

a) **22.** — Ahora entraremos directamente al problema fundamental.

Consideremos la recta XX' representativa del tiempo y un punto (P) de fecha 1950-VII, a cuya fecha debemos estimar un precio. Contamos, para calcular el precio (X) de (P), con los precios que figuran en la recta, tales:

$A - A_1 - A_2$ .... para el año 1948

$B - B_1 - B_2 - B_3 - B_4$ .... " " " 1949

$C - C_1 - C_2 - C_3 - C_4 - C_5 - C_6$ .... " " " 1950

X															X'
	VII	X	XI	II	IV	V	X	XII	I	II	II	III	III	V	(P) VII
	A	A_1	A_2	B	B_1	B_2	B_3	B_4	C	C_1	C_2	C_3	C_4	C_5	C_6
	11	14	17	12	17	20	24	27	27	31	32	34	35	39	40
	Año 1948			Año 1949					Año 1950						

Los números romanos representan meses del año. En la parte inferior de la recta, las cantidades, con su representación numérica que significan \$ por m² de terreno.

Se sobreentiende, que todas las cantidades consideradas, lo son de terrenos homogeneizados en todos sus factores, de lo contrario, sería imposible el análisis.

Si promediamos las cantidades, año a año, se tiene:

Año 1948

$$= \frac{11 + 14 + 17}{3} = \frac{42}{3} = \qquad \$ \; 14.00 \quad (1)$$

Año 1949

$$= \frac{12 + 17 + 20 + 24 + 27}{5} = \frac{100}{5} = \qquad \$ \; 20.00 \quad (2)$$

Año 1950

$$= \frac{27 + 31 + 32 + 34 + 35 + 39 + 40}{7} = \frac{238}{7} = \$ \; 34.00 \quad (3)$$

Promedio total:

$$= \frac{42 + 100 + 238}{15} = \frac{380}{15} = \qquad \$ \; 25.33 \quad (4)$$

Obsérvese, que hemos considerado el mayor número de ventas, dentro del año donde está la fecha en que debe calcularse el precio; así mismo, los del último año, son todos superiores a los de los años precedentes; y, además, hemos supuesto un valor en el mismo mes de la fecha en que debe determinarse el precio.

Quiere decir, que hemos tomado como base un ejemplo, con todos los factores más favorables para la determinación del precio en la época (P).

Ahora, bien: el promedio de todas esas ventas, está dado por la (4) y es de \$ 25.33. Si los llevamos a la gráfica, en la pág. anterior, vemos que ese precio viene a corresponder entre - X y XII - del año 1949.

Si consideramos los de los años 1949 y 1950, su promedio $= \frac{100 + 238}{12} = \$ \; 28.17$ viene a corresponder a - I - 1949 - y, si solamente, los del año 1950, que es la (3), \$ 34.00 cae en el mes de febrero de dicho año y no en julio, fecha en que debe fijarse el precio. Y repetimos: ésto, con todos los elementos más favorables, ya especificados precedentemente.

b) **22.** — Con lo expuesto, creemos haber demostrado, que los promedios, tales como se calculan, no fijan el precio de (P) en la fecha en que debe estimarse, que es lo que nos propusimos en 21).

c) **22.** — Ahora, y para no alargar más este informe, haré la comprobación del método que preconizo, de la cual, surge con toda evidencia, la bondad del mismo.

Tomo como base, el ejemplo numérico de - a) 22, - a fin de facilitar las comprobaciones.

Como en dicho ejemplo, y para su claridad en la comprobación, también partimos de dar por sentado que conocemos el precio (X) de (P), el que lo hemos supuesto de $ 40.00. De esta manera se evidencian sus conclusiones.

El cuadro que sigue llena esta finalidad.

COMPROBACION DE LA TEORIA

Fecha a calcular: 1950 - VII — Precio conocido $ 40.00

VENTA = V		TIEMPO		% DEL PRECIO A CALCULAR				PRECIO HOMOGENEO EN EL TIEMPO		
$	Fecha	Años y meses	- i -	Total	—	Aumento	Aumento anual	- ir -	100 + ir	P = V × (100 + ir)
11	1948 - VIII	1 a - 11 m.	1.917	363.63	100	263.63	137.52	160.17	260.17	$ 28.62
14	" - X	1 a - 9 m.	1.75	285.72	"	185.72	106.13	146.21	246.21	" 34.47
17	" - XI	1 a - 8 m.	1.667	235.30	"	135.30	81.17	139.28	239.28	" 40.68
12	1949 - II	1 a - 5 m.	1.417	333.30	"	233.30	164.64	118.39	218.39	" 26.21
17	" - IV	1 a - 3 m.	1.25	235.30	"	135.30	108.24	104.44	204.44	" 34.75
20	" - V	1 a - 2 m.	1.167	200.00	"	100.00	85.70	97.50	197.50	" 39.50
24	" - X	- - 9 m.	0.75	166.67	"	66.67	88.89	62.66	162.66	" 39.04
27	" - XII	- - 7 m.	0.583	148.15	"	48.15	82.60	48.71	148.71	" 40.15
27	1950 - I	- - 6 m.	0.5	148.15	"	48.15	96.30	41.78	141.78	" 38.28
31	" - I	- - 6 m.	0.5	129.03	"	29.03	58.06	41.78	141.78	" 43.95
32	" - II	- - 5 m.	0.417	125.00	"	25.00	59.88	34.84	134.84	" 43.15
34	" - II	- - 5 m.	0.417	117.65	"	17.65	42.33	34.84	134.84	" 45.85
35	" - III	- - 4 m.	0.333	114.29	"	14.29	42.92	27.82	127.82	" 44.74
39	" - V	- - 2 m.	0.167	102.56	"	2.56	15.33	13.95	113.95	" 44.44
40	" - VII	- - - -	- - - -	100.00	"	- - - -	- - -	- - - - -	100.00	" 40.00
380					"		1.169.71			$ 583.83
$Vm = \frac{380}{15} = \$ 25.33$ (1)			//	$r = \frac{1.169.71}{14} = 83.55\ \%$ (2)			//	$Vm_1 = \frac{583.83}{15} = 38.92$ (3)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

Del *precedente* cuadro, se obtienen los siguientes resultados:

1) *Promediando* los precios de venta, tal como se obtienen del Registro de Ventas, como se hace corrientemente, y que se indican en la columna N° 1, se obtiene el *promedio* Vm = $ 25.33 (1).

2) Y *mediando* dichos precios de venta, después de reducidos en el tiempo, columna 11, se obtiene la *media* Vm_1 = 38.92 (3).

Del precedente cuadro, se obtienen los siguientes resultados:

1) *Promediando* los precios de venta, tal como se obtienen del Registro de Ventas, como se hace corrientemente, y que se indican en la columna N.º 1, se obtiene el *promedio* Vm = 25.33 (1).
2) Y *mediando* dichos precios de venta, después de reducidos en el tiempo, columna 11, se obtiene la *media* Vm_1 = 38.92 (3).
3) He resaltado, que el primero Vm., es un promedio, desde que él se ha obtenido en función de precios de varios años, que no son homogéneos en el tiempo; en cuanto a Vm_1, él es un precio medio, por haberse obtenido en función de elementos homogéneos.
4) Habíamos supuesto que el precio (X) de (P) era de $ 40.00, y obsérvense los resultados:
4a) Con el criterio usual, el precio que resultaría para la propiedad a tasar, sería de $ 25.33, o sea, $ 14.67 menos, del precio verdadero; y el precio obtenido, Vm, representa el 63.33 % del precio real de $ 40.00 .
4b) Con el método del suscrito., el precio resultante, es de $ 38.92 o sea, $ 1.08 menos, del precio verdadero; y el precio obtenido, Vm_1, representa el 97.30 % del precio real de $ 40.00.
5) Los resultados obtenidos son tan elocuentes que no necesito insistir sobre las ventajas del método que acabamos de comprobar, que no perjudica al expropiante, desde que éste pagará lo que es justo (casi) y perjudicará al expropiado en una proporción mínima, que nunca será el perjuicio que le representa la aplicación del método aplicado corrientemente.

23. — Es, por todo lo expuesto, que hemos sentado la teoría de la determinación de los coeficientes de variación de los precios. Es evidente, que cuando no haya variación de precios, lo que resultará de comparar las ventas sucesivas, cuando las haya, de una misma propiedad, o sobre la base de aforo, el coeficiente de variación será

igual a cero, y, por lo tanto, los precios podrán mediarse aún siendo de años distintos.

a) **23.** Mediante este procedimiento, si bien no podemos asegurar que el precio hallado, es el verdadero (lo cual nadie puede asegurarlo, pues, para ello, necesario sería conocerlo de antemano), pero, se llega a su máxima aproximación.

VI

CONSECUENCIAS DEL METODO

a) **24.** — Dice el art. 29, de la Ley de Expropiaciones de 28-III-1912: "La indemnización deberá regularse tomando en cuenta " el valor de la propiedad cuya ocupación se requiere, *en la época* " *inmediata anterior a la expropiación...*"

Esa época inmediata y anterior, se ha establecido, en la práctica, en el día anterior al Decreto que determina que la propiedad está sujeta a expropiación, por más que la Ley dice: época inmediata y anterior a la expropiación, y el Decreto no consuma la expropiación, sino que la designa para ese objeto. La expropiación se consuma cuando se realiza el acto traslativo, con todas las solemnidades de la escritura pública.

Pero, no voy a entrar en este tema.

Admitido que sea hasta el día anterior a la fecha del decreto, cabe observar lo sostenido por el perito 3.º), de que las ventas a considerar había que tomarlas hasta 6 meses antes de la fecha del Decreto respectivo. Esto, como se lo hice notar, es un error, porque la Ley no establece tal límite a los peritos. Esa disposición rige, sin ser obligatoria, siendo de carácter facultativo (Art. 39), rige para la Administración y judicatura intervinientes.

Si los peritos todavía, partieran de esa base, el error que se cometería en la apreciación del precio, sería aún mucho mayor del establecido en el cuadro c) 22. y en la demostración en a) 22.

¿Cómo se calcula el precio de la propiedad hasta el día anterior que se determine?

Ya lo hemos visto: tomando el precio medio de los precios de los terrenos, previa reducción del precio de cada uno al del so-

lar tipo, o directamente, al del solar a tasar para homogeneizarlos en su relación de área, frente y fondo; previa reducción de los precios en el espacio, según que las ventas estén ubicadas en calles de distinta importancia, en su relación con la que se considera; previa reducción según el factor de posición en la misma calle; previa reducción según su posición en la cuadra; previa su reducción en función del tiempo, para obtener el precio, como lo marca la Ley, hasta antes de la fecha del decreto, con la salvedad ya expresada.

Ya hemos visto, que ese precio medio, los peritos oponentes, pretenden fijarlo tomando el promedio de precios heterogéneos (suponiéndoles el error menor, porque toman promedios de terrenos y edificios cuyos resultados, como ya se demostró, por ser promedios de cosas distintas, no dicen nada), pues, ese promedio determinado en función de ventas anteriores, dá un promedio que aplican a la propiedad, como si la fecha a que hay que fijar el precio, estuviera colocada, en el tiempo, en una fecha bastante anterior.

Ahora, si a ese error de calcular (y siempre en la suposición del error menor) se le suma el error de considerar, exclusivamente, las ventas más bajas y sospechadas de haberse realizado con apremios o de falsas declaraciones en el precio, (lo que hemos visto se justifica comparando su precio de venta con el aforo), imagínese, Sr. Juez, que lo que manda, no ya la Ley de Expropiaciones en su art. 1.º), sino el art. 31 de la Constitución de la República "Nadie
" podrá ser privado de su derecho de propiedad sino en los casos
" de necesidad o utilidad públicas... y recibiendo siempre del
" Tesoro Nacional *una justa y previa compensación,* imagínese el *Sr Juez, repito,* ¡cómo, en esa forma, se quiere indemnizar al propietario, calculando uno de los elementos que constituyen la indemnización, en las formas que he expuesto!

b) **24.** — En cuanto a la Ley de Expropiaciones, si bien en su art. 1.º se establece, en esencia, lo que dice la Constitución, ella falla al marcar las normas para el justiprecio, al establecer, qué ventas han de tener en cuenta los peritos.

Con lo expuesto anteriormente, y con la demostración realiza-

da, se ve que hay contradicción aparente entre el fin perseguido y los medios establecidos para lograrlo.

Y digo: aparente, porque es de presumir que el legislador, habrá tenido en cuenta ese factor y que para eso se designan los peritos, los que sabrán como deben proceder para que, apoyándose en las bases que se les indican, cumplan con la disposición Constitucional de fijar la justa compensación.

Todo el problema de la justa compensación viene a quedar, así, en la capacidad de los peritos designados, y a éstos, toca hallar el camino a fin de no lesionar el derecho que la Constitución ampara y que pretende amparar con los interpuestos peritos.

Y ya hemos visto como se ampara ese derecho por los peritos cuando se toma un valor para la propiedad que equivale alrededor de un 60 % del real, como lo hemos visto en el análisis efectuado en el capítulo V, y en la comprobación en el cuadro en 22.

25. — Debo dejar aclarado, aunque no sería necesario recalcarlo, que lo establecido, no es para el presente caso solamente, sino, que ello es de carácter general, y esta teoría, que he demostrado y comprobado aquí, la vengo sustentando desde hace varios años en peritajes en los que me tocó actuar, aunque nunca hice su demostración y comprobación pertinente, porque no lo había considerado necesario. Pero, veo que los peritos no se han detenido a analizar el problema y en su mayoría se resuelven por el camino de más fácil ejecución, pero, que perjudica a una de las partes.

26. — Mediante el método preconizado, pueden tomarse, aún precios más alejados del de la fecha a considerar, considerando varios años, homogenizándolos en el tiempo. Además, de esta manera, pueden considerarse mayor cantidad de datos. Es evidente, que cuando hay un número suficiente de ventas más próximas, siempre es preferible recurrir a ellas; las otras servirán de comprobación.

Del cuadro, de la demostración en c)22, debe hacerse una importante observación: no deben tomarse aisladamente los resultados obtenidos.

Si se quisiera reducir, solamente, los precios allí establecidos, dentro de un período comprendido en el período más amplio considerado, debe procederse a determinar el nuevo coeficiente de variación media de los precios, en es nuevo período que se considere.

VII

CALCULO DEL PRECIO DEL TERRENO

27. — Entrando, ahora, directamente a calcular el precio del terreno„ partiremos de las bases establecidas en el capítulo IV, en b) 17.

a) En opinión del suscrito, un terreno, constituyendo un solar tipo de 10 m. x 30 m, medial, en la cuadra del que ha de tasarse, tiene un precio de \$ 70.00 el m². Esta opinión está reforzada por los precios de venta que figuran en el cuadro N.º 1.

28. — *Cálculo por las diversas reglas o procedimientos en uso, según lo especificado en* 4)b)17.

Los cálculos, salvo excepción, lo son para el solar medial. En este caso, es necesario tener en cuenta el mayor precio del solar más próximo a la esquina, como el que se tasa, que está más próximo a Arenal Grande y que tiende a la calle Sierra. Se aplica, siempre, un 10 % para el más próximo a la esquina.

a) *Por la fórmula del Ing. Rebuelto* (5).

Esa fórmula, es: $$y_n = \sqrt[1.71]{\frac{y_o^{1.71}\, x_n}{x_o}}$$

y_n representa un porcentaje de precio, el que está dado por el 2º miembro de la ecuación.

Transformada, esa ecuación, y representando por Vm_1 el precio del m² de terreno de solar medial, se tiene:

$$Vm_1 = \left(x_o^{0.4152} \sqrt[1.71]{x_n}\right) \% \ (Vm')$$

(5) *Raúl E. Fitte y Angel C. Cervini.* — "Normas para Tasaciones". — Pág. 16. — Publicación del Banco Hipotecario de la R. Argentina.

Para el caso considerado, se supone que el solar medial tiene el mismo fondo que el del solar a tasar, y frente de 10m.

En la fórmula, se tiene:

$x_o = 30$ m Es el fondo del solar tipo de comparación.
$x_n = 72$ m 85. Es el fondo relativo (Fr) del solar a tasar.

$$Fr = \frac{S}{f} = \frac{1.336 \text{ m}^2\, 70}{18 \text{ m } 35} = 72 \text{ m } 85$$

$Vm' = \$\ 70.00$ Es el precio del m² del solar tipo de 10 m × 30 m.

Resolviendo: $x_o^{0.4152} = 4.1048 \quad || \quad \sqrt[1.71]{x_n} = 12.2792$

Luego:

$Vm_1 = (4.1048 \times 12.2792)\ \%\ (\$\ 70.—) = 50.40\ \%\ (\$\ 70.—) = \$\ 35.28$

Desigando por Vm² el precio del m² del solar a tasar:

$$Vm^2 = \$\ 35.28 + 10\ \%\ (\$\ 35.28) = \$\ 38.81 \qquad (1)$$

Al resultado mencionado, falta aplicarle los coeficientes dados por la Tabla para obtener el precio real del solar que se considera.

Para el solar que se tasa: $r = 57.7$
" " " de 10 m $r_1 = 59.2$

Luego:

$$Vm^2 = \frac{38.81 \times 57.7}{59.2} = 37.83 \qquad (1)$$

Este es el verdadero precio a tener en cuenta por esa fórmula.

b) **28.** — *Por la Tabla del Ing. Senillosa.* (6)

Cálculo para el solar de 18m35 x 72m85 en mitad cuadra.

$$Vm_1 = \frac{Vx_o \times r'}{r} = \frac{70 \times 57.7}{100} = \$\ 40.39 \qquad (2)$$

(6) *Pío H. Braem.* — Obra citada. Pág. 34.

Cálculo del precio en su posición:

$Vm^2 = \$\ 40.39 + 10\ \%\ (\$\ 40.39) = \$\ 44.43$ (3).

c) **28.** — *Por la Tabla del Arq. Fitte y Agr. Cervini.* (7)

Esta Tabla está calculada para un Fr máximo de 60 m y con base de solar tipo de 11m. x 30 m.

La he utilizado para Fr de 72m85 después de calcular diferencias 1as. y 2as.

De esa manera, se llegó a establecer el coef. de 66.4 con base del solar tipo de 11m x 30 m.

Transformado para el solar tipo de 10m. x 30 m., se obtuvo el coeficiente de 58.56, o, 58.6

Luego, de acuerdo con la fórmula (2) en b)28:

$$Vm_1^2 = \frac{70 \times 58.6}{100} = \$\ 41.02$$

y para el solar: $Vm^2 = \$\ 41.02 + 10\ \%\ (\$\ 41.02) = \$\ 45.12$ (4).

---

d) **28.** — *Por la gráfica del Ing. Braem.* (8)

$$\frac{x_n}{x_{30}} = 2.438 \cdots c = 69\ \% \quad || \quad \frac{x_{40}}{x_{30}} = 1.333 \cdots c_1 = 88.8\ \%$$

$$cc_1 = 61.27\ \% \quad || \quad Vm_1 = 61.27\ \%\ (70) = \$\ 42.89$$

Para el solar:

$$Vm^2 = \$\ 42.89 + 10\ \%\ (\$\ 42.89) = \$\ 47.18 \quad (5)$$

---

e) **28.** — *Por la regla de Hoffman Neill.* (9)

$Vm_1 = 57.5\ \%\ (\$\ 70.00) = \$\ 40.25.$

Para el solar: $Vm^2 = \$\ 40.25 + 10\ \%\ (\$\ 40.25) = \$\ 44.28$ (6)

(7) *Raúl E. Fitte y Angel C. Cervini.* — Obra citada. — Pág. 26.
(8) *Pío H. Braem.* — Obra citada. — Gráfica adjunta a la publicación.
(9) *Pío H. Braem.* — Obra citada. — Pág. 24.

29. — *Cálculo del precio en función de lo especificado en a), b), c), d), y e) de 20.*

a) *Por a)20.*

Este solar, que servirá de base para el cálculo, es el que figura con el N.º 1 en el CUADRO DE VENTAS N.º 1, y es uno de los pocos tomados en cuenta por el perito del actor.

Se actualiza su precio, partiendo de la base de su aforo (Afi), aplicando el coeficiente de variación d) 18.

Cálculo del índice i.

Fecha del último aforo 1940 - X - - - - Afi. = \$ 10.00
Fecha del cálculo 1946 - XI -

Diferencia 6a — 1m = i = 6.083 || r = 45.37 %

Si designamos por Vf el precio a calcular, que siempre corresponderá a fecha posterior a la que le sirve de base, y por (Va) al precio base, la fórmula que determina a (Vf) es:

$$Vf = \frac{100 + ir}{100} Va \quad (7) \quad \text{y la inversa:} \quad Va = \frac{100 . Vf}{100 + ir} \quad (8)$$

Como partimos del aforo íntegro, Va. = \$ 10.00.

Se tiene:

$$Vf = \frac{100 + 6.083 \times 45.37}{100} = \$\ 37.60$$

Pero, dicho solar tiene un $Fr = \frac{1.360m^2}{18m25} = 74m5$. Por la tabla le corresponde un coef. $c_1 = 56.7$. El coef. del solar a tasar es $c = 57.7$. y

$$Vm_1 = \frac{\$\ 37.60 \text{ x } 57.7}{56.7} = \$\ 38.26$$

Para el solar a tasar, en su ubicación real:

$$Vm^2 = \$\ 38.26 + 10\ \%\ (\$\ 38.26) = \$\ 42.09 \quad (9)$$

b) **29.** — *Por b*) *20.*

Se parte de la base del mismo solar precedente, pero, como precio básico, en lugar del aforo íntegro, se parte de su precio de venta en su fecha. La variación (r) = 66.50 % que se establece en e) 18.

Cálculo de i.

Fecha de la venta, 1944-II——Precio de venta \$ 14.71
" del cálculo, 1946 XI

Diferencia 2a - 9m = i = 2.75 / / r = 66.50 %

Por la (7) en a) 29, se tiene:

$$Vf = \frac{100 + 2.75 \times 66.5}{100} (\$\ 14.71) = \$\ 41.61$$

Y, por la misma nota en la precedente a) 29:

$$Vm_1 = \frac{41.61 \times 57.7}{56.7} = \$\ 42.34$$

Y, para el solar, en su posición real:

$$Vm^2 = \$\ 42.34 + 10\ \%\ (\$\ 42.34) = \$\ 46.57\ \ (10).$$

---

c) **29.** — *Por c*)*20.*

Para este cálculo, se han tomado como base, los precios fijados en tasaciones por I. E., a otras propiedades dentro de esta zona. Para poder trabajar con ellos, se han homogenizado los precios al del solar tipo de 10m x 30m y, también se han homogenizado en el tiempo a 1941-V que es la fecha de casi todas las tasaciones, por corresponder al decreto respectivo.

En base a dichos precios, que se han escriturado, en su mayoría, se ha construído una red de dichos precios, y todos los puntos referenciados en % del precio de un punto de precio máximo.

Correlativamente, como elementos-base de comparación, se ha procedido de la misma manera con los Afi que les corresponde a cada uno de dichos precios, y cada Afi. ha sido referenciado, también, en %, del Afi de un punto de Afi máximo.

Como se comprende, el punto de Vi y Afi, máximos, es el mismo. De esta manera, los porcentajes respectivos pueden correlacionarse, por guardar correspondencia entre sí.

Luego, se promediaron o mediaron los % de los Afi y Vi. (*)

Con lo establecido, puede hallarse el Vi de un punto de la red, o sus proximidades, en función del correspondiente Afi, mediante esta proporción:

$$\%\ Vi\ (X) = \frac{p.\%\ (Vi)}{p.\%\ (Afi)} \Big(\%\ (Afi)\ (X)\Big) \qquad (11)$$

En esta fórmula, significan:

p.% (Vi) por ciento medio de precios I. E.
p.% (Afi) " " " aforos íntegros.

X es el punto cuyo precio se desea calcular, y que en nuestro caso, es la propiedad a tasar.

En base a esos precios de I. E., surgentes del cuadro respectivo, que se acompaña en 3.er término, se tiene:

A) — p.% (Vi) = 37.634
B) — p.% (Afi) = 44.887

$$\frac{A}{B} = 84.22\ \%$$

Para (X), el % de su Afi = 12.31 %.

Luego: \$Vi(X) = 84.22 % (12.31%) = 10.37%.

Este resultado, dice, que el Vi para (X) es igual al 10.37 % del Vi del punto de precio máximo que es de \$ 147.60 para el solar tipo de 10m. x 30m., como puede verse en el cuadro respectivo.

Por lo tanto: Vi (X) = 10.37% (\$ 147.60) = \$ 15.31

Este precio hallado, es el del m² del solar tipo de 10m. x 30m. cuyo eje coincide con el eje del solar a tasar; y es el precio a 1941-V, como ya se dijo al principio, porque son las fechas de los precios de I. E., o reducidos a ellas.

(*) *Afi* significa: aforo íntegro. — *Vi* significa: precio I. E.

Ahora, debemos calcular el precio del m² del solar tipo, citado, hasta antes la fecha del Decreto de Expropiación.

Es necesario, previamente, determinar *i*.

Fecha base 1941 -V
" del cálculo 1946-XI
Diferencia 5a-6m $= i = 5.5$ || $r = 66.50\,\%$

Se tiene:

$$Vf = \frac{100 + 5.5 \times 66.50}{100} (\$\ 15.31) = \$\ 71.31$$

Ahora, para calcular el precio del solar a tasar, se aplica la Tabla, y se tiene.

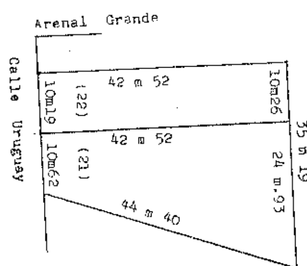
$$Vm^2 = \frac{\$\ 71.31 \times 57.7}{100} = \$\ 41.15 \qquad (12)$$

Aquí no corresponde el aumento del 10% porque se ha calculado el precio directamente en su ubicación.

---

d) **29.** — *Por d) 20.*

Análisis del ejemplo fundamental del Tasador de I. E. y del perito de la misma en este peritaje.



Al margen se ha hecho un croquis para apreciar su forma.

Vamos a considerarlos en conjunto, porque, así, nos colocamos en un punto de vista más favorable a I. E.

Y recalco esta circunstancia, porque cada padrón constituye una individualidad territorial bien definida, no solamente por su titulación y su empadronamiento, sino, también, por las construcciones distintas e independientes existentes en cada uno de los padrones.

Sobre esto hay jurisprudencia Administrativa del propio I. E. y de la judicial (Juicio I. E. c/ L. y M. G.).

Y que es más favorable, surge de la comparación de sus fondos relativos (Fr), considerados en conjunto y considerado solamente el solar (21) que es de forma irregular.

$$\text{Se tiene: solares (21) + (22)}\ Fr = \frac{1.208\ m^2}{20\ m\ 81} = 58\ m\ 05$$

$$\text{Solar (21)}\ Fr = \frac{775\ m^2}{10\ m\ 62} = 72\ m\ 98$$

Y como a mayor fondo corresponde menor precio, se vé, bien claro, que nos colocamos en una posición más favorable, al punto de vista del perito interviniente y del tasador de I. E.

Por el cuadro de Ventas N.º I, orden 10, hemos visto, que reducido el precio, en función de todos los factores concurrentes, él determinó un precio de $ 28.07, precio, que fué fijado por el Tasador de I. E. como precio del solar a tasar. Pero, hemos visto, también, columna 5, que ese precio es inferior al aforo, y como en otros casos, hemos llegado a la conclusión de que esas ventas no pueden servir de base para una real estimación, y menos, como única base, como ha hecho el Tasador de I. E. y el perito que la representa en estos obrados, aunque, éste último, adosándole tres o cuatro ventas más, todas elegidas entre las más bajas (Véase cuadro de Ventas N.os 10, 11, 23 y 31. Ya hemos visto en 13) y especialmente, en f) y en g) de 13), a qué situación conduce al perito de I. E., el considerar esas ventas.

Y bien: el Afi a 1940-X de ambos solares, es en promedio, de $ 13.86 el m² de terreno.

Vamos a calcular el precio a la fecha en que debemos tasar el terreno, que es a 1946-XI.

El coeficiente de variación de precios en la calle Uruguay, en función del aforo, como base, fué del $r = 45.37\ \%$.

Cálculo de (*i*).

Aforo a 1940 -X — Precio m² terreno % $ 13.86
Fecha del cálculo 1946-XI

Diferencia 6a - 1m $= i = 6.083$

Se tiene:

$$Vf = \frac{100 + 6.083 \times 45.37}{100} (\$ \ 13.86) = \$ \ 52.11 \qquad (13)$$

Es necesario reducirlo al del solar a tasar, de acuerdo con los coeficientes dados por la Tabla según sus fondos relativos. Para el solar a tasar, ya lo utilizamos: $c = 57.7$ %. Para el solar considerado $c_1 = 64.2$.

Luego:

$$Vm_1 = \frac{52.11 \times 57.7}{64.2} = \$ \ 46.83 \qquad (14)$$

De acuerdo con la distancia a la esquina de Arenal Grande, el solar considerado, dista, su punto medio, 31m14 y, el a tasar, dista 44m28. Para pasar de la (14) al del solar atasar, como aquél está más cerca de la esquina, corresponde una deducción en el precio del 13 %. Se tiene:

$$Vm^2 = \frac{\$ \ 46.83}{113} = \$ \ 41.44 \quad (15)$$

Este es el precio que resulta para el solar a tasar, partiendo del Afi del solar (conjunto de 21 + 22) tomado como base por el Tasador de I. E. y por el perito que la representa en este expediente.

Y vemos, que cuando se tienen en cuenta todos los factores que concurren a la determinación del precio, y se actualiza en el tiempo, como debe ser, se vé, que el resultado está de acuerdo con los precios reales que determina el cuadro de ventas.

e) **29.** — *Por e)20.*

Y finalmente, teniendo, como se tiene, un precio del solar esquina en la cuadra, y otro, medial, se ha establecido el precio en función de dichos elementos, constituídos por precios de venta, aplicando, desde ya, a este trabajo, una teoría que estamos desarrollando en estos momentos, por lo cual, y no habiéndola dado a publicidad, aún, no podemos exponer sus fundamentos en este instante, pero, pudiendo adelantar que hemos determinado una curva base, a la cual pueden referirse cualesquieras otras curvas determinadas en función de la magnitud de la cuadra donde se efectué el

cálculo del precio de un solar, con lo cual, está dicho, que se calcula el precio de todos los solares intermedios entre el medial y el esquina, guardando, el precio, entre ellos, la relación correspondiente. Si el Sr. Juez, lo considerara necesario, puedo, eso sí, facilitarle sus fundamentos.

Y bien: en función de los precios indicados precedentemente, y mediante la fórmula

$$Vm^2 = (Pe) - y \frac{(Pd) \sqrt{P_1}}{10P_1}$$

De esta manera, se ha llegado a obtener, como precio del solar a tasar, el de \$ 46.47 el m^2. (16).

En la fórmula, los símbolos tienen el siguiente significado: *Pe* es el precio del m^2 del solar tipo esquina.

Pd es la diferencia de precio del m^2 entre el del solar medial y el esquina.

P_1 es la medida de la cuadra.

y es el coeficiente dado por la tabla construída por el suscrito en función de los elementos de la curva hallada.

30. — *En función del precio medio de las ventas* (CUADRO N.° 1).

En función de las ventas indicadas en el cuadro, solamente tendremos en cuenta, de acuerdo con los principios sustentados, aquéllas que, puede decirse, son verdaderamente, precios reales. (En este concepto, han de comprenderse, solamente, las que están libres de los defectos señalados en a)15.

Las agruparemos por calles, con lo que se indica que el precio tiene, como origen, precios de esa calle, no olvidando, que esos precios son o ya están reducidos al precio del solar a justipreciar.

Esos precios están indicados en la columna 26, complementada con la 34, cuando el solar básico fué esquina. En esas columnas, figuran los precios de las ventas homogéneas en todos los factores concurrentes y tal cual se indica en el cuadro y, esa homogeneidad, se ha realizado, directamente, en el solar a tasar.

Ahora sí, por ser cantidades homogéneas, puede hallarse un precio medio entre ellas.

O R I G E N			
Uruguay	A. Grande	República	Sierra
1—$ 46.50	19—$ 30.90	26—$ 43.88	33—$ 45.69
2—" 46.47	20—" 33.74	28—" 34.03	34—" 56.61
3—" 42.80	21—" 50.56	29—" 42.01	35—" 21.64
4—" 50.00	24—" 32.31		37—" 53.69
5—" 39.41			38—" 49.22
6—" 52.35			
7—" 37.77			
8—" 30.06			
9—" 28.14			
9—$ 373.50	4—$ 147.51	3—$ 119.92	5—$ 226.85

PRECIO MEDIO

De Uruguay	9 —	$ 373.50
" A. Grande	4 —	" 147.51
" República	3 —	" 119.92
" Sierra	5 —	" 226.85
TOTAL	21 —	$ 867.78

$$Vm^2 = \frac{\$\ 867.78}{21}$$

$$Vm^2 = \$\ 41.34 \qquad (17)$$

a) **30.** — En el total de 21 ventas puras, el perito de I. E. no tuvo en cuenta nada más que la 1, que la facilitó el suscrito, y que si la consideró, fué porque le *pareció* favorable a sus fines, pero que resultó completamente contraria, como lo establecimos al final del 1.er párrafo de a) 13.

El perito 3.º), no figura con ninguna en la calle Uruguay, que es la más importante desde el punto de vista del peritaje, desde que a élla, dá frente el solar a jutispreciar. Figura con tres en Arenal Grande, y con tres en República. Y en Sierra, con la 33, sobre la cual ya hemos realizado la discriminación respectiva en penúltimo y último párrafo de c) 17. Cierto es, que dicho perito, tomó

las de los años 1945 y 1946, pero, justamente, se observa en el CUADRO Nº 1 que las N.os 5, 7, 8 y 9, del año 1946, no figuran entre las consideradas por él, lo que, aparentemente, no se explica, máxime, por corresponder a la calle Uruguay, a la que da frente la propiedad a justipreciar.

b) **30.** — Si consideramos tanto las ventas verdaderamente reales o puras como las impuras (ya que empleamos esta clasificación, llamaremos impuras a las ventas en que está bien de manifiesto: o falsas declaraciones o ventas realizadas con apremios, lo que se justifica, como ya se ha expresado, comparándolas con el aforo, columna 5), y de las últimas, como es lógico, desechamos aquéllas que representan un absurdo en el precio, lo que se justifica, y con mayor razón, si se tiene en cuenta que el Tasador de I. E. y el perito que la representa en este peritaje, estiman el precio de la propiedad en $ 28.00, y lo consideran un precio mínimo, como surge del análisis realizado en 13), y especialmente en h) 13, desde que, de $ 15.40 saltó a $ 28.00.

Esas ventas, son:

O R I G E N				
Uruguay	A. Grande	República	Dante	Sierra
ant—$373.50	ant—$147.51	ant—$119.92	30—$ 39.54	ant—$226.85
10—" 28.07	23—" 31.75		31—" 32.53	36—" 29.17
12—" 35.80	5—$179.26		2—$ 72.07	6—$256.02
11—$437.37				

PRECIO MEDIO

De Uruguay	11 —	$ 437.37
" A. Grande	5 —	" 179.26
" República	3 —	" 119.92
" Dante	2 —	" 72.07
" Sierra	6 —	" 256.02
	27	$1064.64

$$Vm^2 = \frac{\$\ 1.064.64}{27}$$

$$Vm^2 = \$\ 39.43 \qquad (18)$$

c) **30.** — Y ahora, si formulamos el estado incluyendo todas las impuras, salvo aquellas totalmente disparatadas, por sus resultados, porque no se puede trabajar con absurdos en los análisis, se demuestra que se llega, apesar de todo, a un precio bastante superior al fijado por I. E. y los peritos contendores. Se descartan, por lo tanto: la 11, 16, 17, 18, 25 y 32.

ORIGEN				
Uruguay	A. Grande	República	Dante	Sierra
ant—$437.37 13—" 24.36 14—" 22.22 15—" 18.50 — ——— 14—$502.45	ant—$179.26 22—" 20.06 — ——— 6—$199.32	ant—$119.92 27—" 23.68 — ——— 4—$143.60	ant—$ 72.07	ant.—$256.02 39—" 23.70 — ——— 7—$279.72

De Uruguay	14 — $	502.45
" A. Grande	6 — "	199.32
" República	4 — "	143.60
" Dante	2 — "	72.07
" Sierra	7 — "	279.72
	—	———
TOTAL	33 —	$ 1.197.16

$$Vm^2 = \frac{\$\ 1.197.16}{33}$$

$$Vm^2 = \$\ 36.28 \qquad (19)$$

VIII

CONSIDERACIONES COMPLEMENTARIAS

31. — *Sobre el aforo.*

A fs. 9v., del expediente administrativo, se inserta una somera copia de la planilla del aforo (A) correspondiente a la propiedad.

Es necesario observar:

1.º) Que debió expresarse que él representa el aforo imponible (A). El (Afi), aforo íntegro, se calcula por la fórmula:

$$\text{Afi} = \frac{5}{4}\ (\text{A})$$

2.º) Debió expresarse que es el aforo correspondiente al año 1940-X, pues, tal como está puesto, parece querer hacer entender que es del año 1946, y sin embargo, corresponde a 6 años antes. Se ve bien la diferencia entre lo que quiere hacer ver y lo que es.

32. — *Sobre el precio.*

El terreno fué tasado en 1940-IV, por un Instituto Oficial, 6 meses antes del último aforo vigente a la fecha de la tasación, a $ 16.00 el m^2.

El precio que fija el tasador de la Institución expropiante y el perito que la representa en estos obrados, es de $ 28.00 el m^2.

Se tiene:

Tasación a	1940-IV	$ 16.00 el m^2
" "	1946-XI	" 28.00 " "
	———	———
Diferencia	6a - 7m	$ 12.00

Relación $\frac{\$\ 12.00}{\$\ 16.00} = 0.75$. Es decir, que $ 12.50 = 75 % ($ 16.00)

Quiere decir, que el m^2 de terreno que en el año 1940 fué tasado en $ 16.00, a casi 7 años después, el tasador considera que ha acrecido en un 75 % ¡que representa un aumento anual del 11.39 %! cuando la valorización media anual, sobre la base de ventas sucesivas de una misma propiedad, representa el 129.56 % con un mínimo del 66.50 % anual; donde los propios precios de I. E. acusan un aumento del 108 %, con un mínimo del 53.77 % y donde, sobre la propia calle Uruguay, el proceso de valorización acusa un aumento de 45.37 % anual. Si calculamos el precio del m^2 del

terreno en base al (Afi) al tiempo transcurrido desde el último (A), aforo, durante el índice del tiempo i que es de 6.083 y para el coeficiente de valorización r, que lo tomaremos de la propia valorización determinada por I. E., que está hallado en base al aforo (Afi), y, por serle más favorable, tomamos la valorización mínima, o sea $r = 53.77\ \%$, se tiene, como precio el que se indica a continuación:

$$Vm^2 = \frac{100 + 6.083 \times 53.77}{100} \ (\$\ 10.00)$$

$$Vm^2 = 427.08\ \%\ (\$\ 10.00) = \$\ 42.71 \qquad (20)$$

IX

CONSTRUCCIONES

33. — El precio corriente de una construcción catalogada de buena, en el año 1946, era de $ 120.00 y, esa característica es la que corresponde a la propiedad a tasar.

Es necesario tener en cuenta la edad de la finca y su duración total, la que por estar destinada a vivienda, puede estimarse en 80 años.

De acuerdo con los coeficientes de depreciación por edad y estado de conservación resultante de la tabla del Arq Fitte y Agr. Cervini, que utilizan los técnicos de I. E., es necesario determinar el cociente $\frac{e}{E}$ o sea, edad de la finca sobre duración total, y la tabla dá el coeficiente de depreciación del 67.13 %, incluyendo la depreciación por estado de la finca.

Luego, el precio del m² de área edificada, es:

$Pm^2 = \$\ 120.00 - 67.13\ \%\ (\$\ 120.00) = 32.87\ \%\ (\$120.00)$.

$Pm^2 = \$\ \ 39.44$.

Según cálculo del perito de I. E., el área edificada es 672m².

Por lo tanto, el precio total del edificio, es:

Area edificada 672m² a $ 39.5 el m²	$	26.544.00
Medianeras (cercos) al fondo 74m75 x 3m = 224m²25		
224m²25 a $ 7.00 el m² = 1.569.75..su mitad =	$	784.88
Cimientos de las medianeras : 74m75 x 1m x 0m4 =		
31m³9 a $ 30 el m³ = $ 897.00 .... su mitad =	$	448.50
Escalinata y muro	$	100.00
Total construcciones	$	27.877.38

X

INDEMNIZACION

34. — Además de la indemnización que le corresponde al expropiado por el precio de la cosa, entendemos que corresponde, asimismo, determinar la ocasionada por el tiempo en que el capital recibido esté improductivo, y, como él es el producto de la venta de un bien inmueble (aunque venta forzosa por ser expropiación), no podemos presumir otro destino que su colocación en otra propiedad.

En necesario, entonces, que la interesada busque terreno, y en la zona de su preferencia, la que lo será donde está ubicada la propiedad a expropiar. Justamente, la propiedad tratada en d) 29), está en venta. Su área es de 1.208 m² y tiene una casa antigua, y un galpón a los fondos, el solar 22; y el solar 21, un galpón, todo para demoler dado su estado y la edad de las construcciones. Y bien: ese terreno está en venta a $ 100.00 el m² en la actualidad, el que no quieren vender por menos, habiendo obtenido oferta de $ 90.00 que no aceptaron. (Este dato lo obtuve directamente presentándome como comprador, lo que puede hacer cualquiera en R. ...., Srs. L. Hnos. que son los dueños.

Las construcciones representan un precio por m² de $ 10.00, lo que quiere decir, que el terreno viene a salir a $ 90.00.

A pesar de ello voy a partir de la base que la interesada invierta en el terreno un total de $ 30.000 (en el anterior tendría que invertir $ 120.000) por lo cual creo colocarme en una posición más que razonable.

Ahora, con los pesos que se le pague por la expropiación, dado el costo actual de la construcción, buena, deducido lo que tenga que invertir en el terreno, no le alcanza para realizar una obra

conveniente, por lo que tendrá que recurrir al Banco Hipotecario para obtener la concesión de un crédito.

Partiendo de la base de que el Banco le concediera un crédito de $ 80.000, sobre la base del terreno $ 30.000 y construcciones por $ 140.000, los gastos de escritura de compra, de hipoteca, de trámite en el Banco, en la Intendencia, proyectos, pérdida en la venta de los títulos, etc., le importará unos $ 10.600.

Pero, previamente, deberá buscar el terreno; luego, en vista de sus dimensiones, recién podrá iniciarse el estudio de los planos por competente profesional; después, correr los trámites Municipales, luego, los trámites en el Banco Hipotecario para el crédito; posteriormente, iniciar los trabajos de la construcción, el tiempo de duración de éstas, etc., etc., se demorará, bien dos años largos.

Consideramos, por lo tanto, que la indemnización por el tiempo en que el capital, producto de la expropiación, esté improductivo, es el que corresponde al tiempo de dos años y con el interés legal del 6 %.

a) **34.** — Y, si consideramos que debe indemnizarse a la propietaria por lo establecido en 34), gastos por una nueva construcción, y sus derivados, es porque todo ello, es una consecuencia forzosa de la expropiación, y a no ser por ésta, la interesada no se vería abocada a esos gastos, máxime, si se tiene en cuenta, que el expropiado *no tenía necesidad vender*, sino, que se le obliga a éllo, y todavía, como derivación, todos los trastornos pertinentes, como es fácil comprender.

b) **34.** — Si no fuera así, sucedería, que pagando el justo precio del bien (en el supuesto de que tal precio sea realmente el justo fijado por los peritos), no estaría cumplida la justa compensación que la Constitución determina, desde que el expropiado vería disminuir lo que se pagó por el bien, en procura de su colocación en una nueva propiedad.

XI

EPITOME SOBRE EL PRECIO DEL TERRENO

a) **35.** — Resumiendo los cálculos realizados, se tiene:

Por las reglas universalmente aceptadas, que como se ve, según

sea élla, se obtiene un precio distinto, es por éllo, que para no inclinarnos por ninguna, (lo que podríamos hacer, en base a la más favorable, si nos colocáramos en un punto de vista de defender intereses de partes, como observo que se hace corrientemente), las hemos utilizado todas, como ya expresamos en 4) b) 17), y hallaremos *su media* para determinar un solo precio por dicho método apoyado en el precio de $ 70.00 para el solar medial de 10 m x 30 m, cuyo precio lo hemos obtenido partiendo de la base que el solar medial, con igual frente y fondo del solar a tasar era de $ 41.00 el m² [que resultó inferior al precio que realmente le correspondía, como puede verse por el precio hallado y que es el precedente a la (10)] y, aplicando los coeficientes de la Tabla, se tiene:

$$Vm_1 = \frac{\$41.00 \times 100}{57.7} = \$\ 71.06$$

Como lo expresamos, nosotros tomamos $ 70.00.

b) **35.**— BASE VENTAS.

—a) 28),	(1)	$ 37.83
—b) 28),	(3)	" 44.43
—c) 28),	(4)	" 45.12
—d) 28),	(5)	" 47.18
—e) 28),	(6)	" 44.28
Suma		$ 218.84

$$Vm^2 = \frac{\$\ 218.84}{5} = \$\ 43.77 \qquad (21)$$

La precedente	(21)	$ 43.77
—a) 29),	(9)	" 42.09
—b) 29),	(10)	" 46.57
—e) 29),	(16)	" 46.47
Suma......		$ 178.90

$$Vm^2 = \frac{\$\ 178.90}{4} = \$\ 44.73 \qquad (22)$$

Es decir, que en base a ventas, y por procedimientos y relaciones distintas, en el espacio y en el tiempo, como puede verse en los lugares correspondientes que se relacionan al margen de cada uno de los resultados transcriptos, hemos llegado a un precio para el metro cuadrado de terreno de la propiedad, de $ 44.73.

c) **35.** — Por el estudio de las ventas puras, CUADRO N.º 1, realizado en 30), obtuvimos un precio medio para la propiedad, fórmula (17):

$$Vm^2 = \$\ 41.34 \qquad (23)$$

d) **35.** — Como confirmación de estos precios determinados por las ventas, se tiene:

1) En base a los precios de la propia Institución expropiante: c) 29), ... (12) $ 41.15
2) En base al ejemplo fundamental del Tasador de la Expropiante y del perito de la misma: d) 29), ... (15) $ 41.44
3) En base a los precios de venta del solar medial y esquina, en la cuadra: c) 29), ... (16) $ 46.47
4) En base al Afi, de la propiedad 32), ... (20) $ 42.71

e) **35.** — Se observa, que todos los precios obtenidos son superiores a $ 40.00, aún los que, sin influir en la determinación del precio, vienen a corroborarlo.

Por las propias determinaciones en a) y b) precedentes, se comprueba que las ventas a considerar deben ser las puras o verdaderamente reales, como lo hemos sostenido y como lo aconseja la lógica, lógica confirmada por la propia Institución expropiante, como lo acabamos de expresar.

f) **35.** — En b) 30, y c) 30, hemos calculado como curiosidad matemática, qué precio resultaría, después de considerar, además, las ventas impuras, en dos gradaciones. Por la primera parte, hemos hallado $ 39.43 que no difiere mayormente, mejor dicho, que difiere poco, del promedio general. Por la segunda, se halló (19) $ 36.28, sobre la base de 33 ventas.

Este resultado comprueba, con toda evidencia, si no bastara todo lo expuesto, que el precio de la Institución Expropiante, fijado en $ 28.00 el m², es bien bajo, lo que demostraría como lo vienen a demostrar el perito de la parte actora y el 3º), que han partido de las ventas considerando en su casi totalidad, las más bajas, sin perjuicio de aplicar maneras de calcular sobre cantidades concretas hallando promedios de cosas heterogéneas, en este caso, expreso, de números modulares heterogéneos. (No creo que sea necesario transcribir lo que dicen los textos de aritmética sobre el particular porque ello, además de ser bien conocido, es evidente).

XII

CONCLUSIONES

1.ª). — Hemos demostrado lo erróneo de las formas de calcular para hallar el precio del terreno en función de los datos de las ventas, utilizadas por el perito del Actor y el perito 3.º), lo que los lleva, por lógica consecuencia, al error en la apreciación de su precio

2.ª). — Hemos demostrado que para obtener promedios, en la forma que pretenden realizar dichos peritos, para obtener un *precio promedio* de m² de terreno, a las ventas, debe despojárselas de los precios de las construcciones, y, como complemento a lo ya establecido con ese motivo, debemos agregar que sería necesario:

a) Que las áreas cubiertas por los edificios fueran de la misma extensión siendo el área del terreno igual;
b) Que el número de plantas de todos los edificios fuera igual;
c) Que la calidad y distribución de los materiales fuera igual;
d) Que las características fueran iguales; la distribución en planta fuera adecuada a la mejor relación de los ambientes: circulación, distribución de los servicios, instalaciones diversas, semejantes, o mejor, iguales, etc., etc. En

definitiva: tendrían que ser iguales en todas sus dimensiones ambientales.

Estas, y otras condiciones propias de semejanza e igualdad, como se comprende, es imposible de hallar, no ya en la misma cuadra ni en la misma calle y menos, aún, en la zona, y menos, todavía, en la amplia zona abarcada por dichos peritos.

Si se reunieran todas esas condiciones en los terrenos tomados para los cálculos por dichos peritos, admitiendo la posibilidad de tal existencia para el razonamiento, entonces, sí, podría obtenerse un promedio de terreno y edificio, de precio por m², (porque en esa forma se trataría de cantidades homogéneas), y deducirse de él el precio del edificio por m² y obtenerse un promedio de precio para el m² de terreno que tuviera características propias.

Seguimos considerando el problema dentro de la forma de operar por dichos peritos. Admitiendo la posibilidad, sentada precedentemente, aún así, no podría decirse, que el promedio hallado, sea el precio del metro cuadrado del terreno a justipreciar, porque, con ese criterio, tanto valdría X pesos, este terreno como cualquier otro dentro de la zona abarcada.

Creo que resulta bien claro, que el criterio de aplicar un promedio de precio, a un terreno, hace ver que se hubiera aplicado a cualquiera otro, si en lugar de ser designados para intervenir en la fijación del precio del terreno a que se se refieren estos obrados, hubieran sido designados para estimar el precio de otro terreno dentro de la zona, puesto que, el promedio que les daría, siempre sería el mismo, desde que las ventas a considerar siempre serían las mismas también.

Creo que no será necesario más, para comprender el absurdo de, obtenido un promedio, aplicarlo a un terreno como si fuera su precio, salvo las consideraciones hechas en e) 14), debiendo entenderse, allí, que es un razonamiento general, pero, que deberán tenerse en cuenta, asimismo, las diferenciaciones según su ubicación en la cuadra, etc.

Y ese absurdo lo es, sin considerar el absurdo que representa el promediar terrenos y edificios de la más diversa naturaleza, etc., y obteniendo *un número carente de significado*, el que no puede ser utilizado para nada, salvo que se desee hacer mezcolanzas.

3.º). — Hemos establecido el principio de apoyar las estimaciones sobre las ventas que pueden catalogarse de representar un verdadero precio de venta en el cuerpo de la escritura (aunque algunas de ellas sean algo bajas), lo que ya se vió, se obtiene comparando el precio declarado con el monto del aforo.

4.º). — Hemos sentado, una vez más, la teoría de la determinación de los coeficientes de la variación de los precios de venta. Los hemos podido hallar:

a) Precios de venta sobre la base de los Afi, lo que nos dió: en la calle Uruguay el coeficiente $r = 45.37\%$ anual.

b) En base a dos ventas sucesivas de la misma propiedad, en un total de 13 ventas, dando el coeficiente $r = 129.56\%$ anual, con un mínimo de 66.50 % anual. (Cuadro N.º 2).

c) Hemos hallado el coeficiente de variación determinado por tasaciones del Instituto Expropiante, sobre la base de los Afi, y dió el coeficiente $r = 108\%$ anual, con un mínimo de 53.77% también anual (Cuadro N.º 3).

d) Hemos demostrado, en forma matemática, la razón de la teoría de la determinación de los coeficientes de variación y la hemos comprobado.

Así, hemos demostrado:

1) Que el procedimiento de los promedios de ventas (supuestas, éstas, homogéneas en todos los factores concurrentes), está lejos de representar el precio en la época en que debe calcularse.

2) Y hemos demostrado que con la aplicación de los coeficientes de variación, se llevan los precios a la época en que debe avaluarse una propiedad, con un mínimo de error, en su relación al precio verdadero.

3) Hemos demostrado (cuadro de comprobación), con el ejemplo, que se comete un error, en la apreciación del precio, que lo sitúa por debajo del verdadero, en un 37 %, y que con nuestra teoría, se llega, prácticamente, al 100 %, con lo cual, se cumple la disposición constitucional de pagarle al expropiado *una justa compensación*.

5.ª). — Y, como conclusión final, en base a 9 procedimientos distintos, con relaciones en el espacio y en el tiempo, también distintos, se ha llegado a establecer precios que oscilan entre $ 41.15 y $ 46.47, y siendo el precio medio de ventas, de $ 41.34.

6.ª). — En virtud de todos los resultados obtenidos, y colocándonos en un término de prudencia, estimamos el metro cuadrado de terreno en $ 43.00.

XIII

JUSTIPRECIO E INDEMNIZACION

Terreno. (Plano fs. 3), 1336m²70 a $ 43.00m²		= $ 57.478.10
Edificio y mejoras		= " 27.877.38
Justiprecio de la propiedad		= $ 85.355.48
Indemnización	$ 10.600.00	
Intereses s/ $ 85.355.48 durante 2 años, al 6 %	$ 10.242.66	= $ 20.842.66
TOTAL		= $ 106.198.14

Asciende a ciento seis mil ciento noventa y ocho pesos con catorce centésimos la indemnización total que corresponde por el precio de la cosa y por las consecuencias de la expropiación.

Montevideo, 25 de setiembre de 1950.

Rogelio M. Villardino,
Agrimensor.

INDICE

No. 1 — VENTA

16	17	18	19	20
…ION DEL PRECIO EN FUNCI…				
DE POSICION EN				
Z O N A			C U A…	
Relat. %	Absol. $	P_2	Relat. %	Abs… $
——	——	41.61	10.0	4.
——	——	186.92	——	—
7.7	8.08	113.67	——	—
7.7	14.31	201.40	——	—
—10.6	——	107.79	—10.0	—
14.3	14.93	119.36	—14.0	—
124.4	36.32	65.52	—10.0	—
—10.6	——	85.59	—35.0	—
35.5	16.61	63.41	——	—
——	——	35.29	—13.0	—
——	——	5.02	—14.8	—
35.5	13.24	50.53	——	—
7.7	2.92	41.10	—10.0	—
—10.6	——	45.00	—13.5	—
14.3	4.59	36.67	——	—
——	——	5.92	— 3.3	—
35.5	3.94	15.05	——	—
22.0	4.58	25.38	— 4.8	—
”	9.35	51.83	—10.0	—
”	7.61	42.21	13.6	5.
”	11.35	62.93	14.6	9.
”	4.74	26.29	14.0	3.
”	3.24	17.96	43.0	29.
”	9.54	52.91	—19.6	—
52.5	10.61	30.93	—10.0	—
”	26.37	76.60	9.2	7.
”	10.09	29.31	— 3.5	—
”	28.40	82.50	—23.8	—
”	13.79	40.05	35.7	12.
36.0	27.54	104.03	——	—
”	13.11	49.50	— 3.1	—
—43.5	——	22.70	—11.0	—
”	——	141.10	—11.0	—
”	——	91.00	—11.0	—
”	——	42.60	——	—
”	——	38.40	6.0	2.
”	——	115.60	—30.0	—
”	——	55.70	9.2	5.
”	——	36.07	— 8.0	—

32	33	34	35
…ECIO DEL SOLAR ESQUINA			Nº de Orden
…iciente TABLA c_1	Pm+Pd'	P = (Pm+Pd') c / c_1	
			1
100.0	80.54	$ 46.47	2
”	74.18	” 42.80	3
”	86.63	” 50.00	4

…UAY

FACTOR de POSICION en la ZONA

$Fp_1 = 121.82\ \%\ (Fp_2)$
$Fp_1 = 152.46\ \%\ (Fp_3)$
$Fp_1 = 135.87\ \%\ (Fp_4)$
$Fp_1 = 56.50\ \%\ (Fp_5)$

…65 % (fp_1)
…43 % (fp_2)
…30 % (fp_3)
…54 % (fp_5)
…41 % (fp_6)



CUADROPIEDAD

INDIVIDUALIZACION			RCENTAJES			Nº de Orden
Plano	Area m²	Aforo T. pm²	Deduc.	AUMENTO Total	AUMENTO Anual	
742	482	12.50	100	39.45	94.60	1
747	142	18.75	”	215.50	68.05	2
753	380	35.00 15.00	”	96.34	60.86	3
765	561	18.75	”	394.29	89.27	4
752	426	16.25	”	105.15	70.10	5
749	103	40.00	”	121.55	104.16	6
755	325	16.25	”	50.39	301.74	7
745	211	17.50	”	85.00	508.98	8
754	214	28.75 17.50	”	83.26	20.39	9
736	416	35.00 25.00	”	48.94	15.87	10
753	810	47.50 20.00	”	311.13	106.66	11
754	1.360	37.50 10.00	”	71.10	47.40	12
748	1.208	13.86	”	174.49	261.61	13
747	407	25.00 52.50	”	26.95	53.90	14

ual

76 % anual

anual

Agrim. Egardo M. Goyret

Procedimiento eléctrico empleado para medir los radios de la turbina No. 4 de la represa del Rincón del Bonete

La figura N.º 1 representa en corte, la Turbina N.º 4.

Sea por ejemplo, determinar el radio *OE* de la circunferencia situada en el plano horizontal 3. Se trata de medir la mínima distancia *OE* que existe entre un punto *E* de la circunferencia y el hilo de la plomada que pasando por el centro de dicha circunfe-

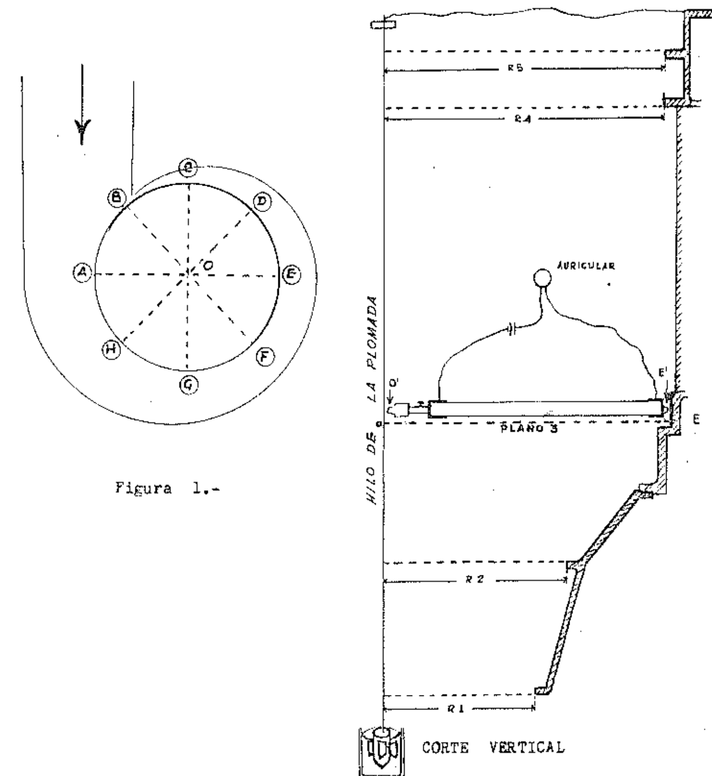


Figura 1.-

rencia coincide con el eje vertical de la turbina. Para medir esa mínima distancia se utiliza un instrumento, formado por una vara rígida que después describiremos.

Un ayudante hace coincidir con el punto E de la circunferencia, la extremidad E' de la vara (que termina en una punta metálica redondeada) mientras el operador mueve un micrómetro que tiene la vara en la otra extremidad hasta que el extremo O' del micrómetro toque el hilo de la plomada. En estas condiciones, si a la lectura mínima del micrómetro se suma la longitud que por brevedad llamaremos "cero del micrómetro" (que ha sido previamente determinada midiendo desde el extremo E' de la vara al extremo del micrómetro cuando éste sañalaba el cero) obtendremos la medida del radio OE.

Como para determinar la mencionada lectura mínima del micrómetro se tropieza con dificultades puesto que hay que observar con mucha nitidez el contacto del micrómetro con el hilo de la plomada, se efectúa dicha lectura con auxilio de un auricular. Para esto se establece el circuito indicado en la fig. 1 y cuando el extremo del micrómetro toque el hilo de la plomada (hilo metálico que está unido por un conductor al palastro de la turbina donde está el punto E) se cierra el circuito y el operador escucha por el auricular un chasquido bastante fuerte (correspondiente a un contacto franco). Manteniendo la vara apoyada en el punto E de la turbina, se hace oscilar verticalmente el extremo donde está el micrómetro a lo largo del hilo, a la vez que se mueve el micrómetro hasta que el chasquido que se escucha en el auricular sea casi imperceptible, entonces se lee el micrómetro apuntando dicha lectura.

Este procedimiento es sumamente preciso y cuando se ha adquirido un poco de práctica resulta sencillo.

Descripción del instrumento empleado para realizar las medidas de los radios.

Se trata de una vara de madera estacionada (fig. 2) a la que se adapta en un extremo un pieza metálica que termina en una punta redondeada. Al otro extremo se le adapta otra pieza metálica en la cual se puede introducir una varilla de metal provista de un micrómetro y que se fija a la pieza por medio de un tornillo. Empleamos

un micrómetro graduado en pulgadas y que aprecia 1/1000 de pulgada para no tener luego que hacer reducciones por exigirlo así la fábrica.

Llamamos por brevedad "vara" al instrumento descripto anteriormente. Es conveniente tener un juego de varas de diferentes longitudes pues adoptando el mismo micrómetro se está rápidamente en condiciones de medir radios cuyas longitudes difieren apreciablemente entre sí como acontece con los radios situados en los planos 1 y 2 respecto a los radios situados en los planos 3, 4 y 5 (fig. 1).

Determinación del cero del micrómetro.

Se coloca una vara que tenga una longitud aproximada al radio OE que se quiere medir, sobre la regla invar (fig. 2) y se le

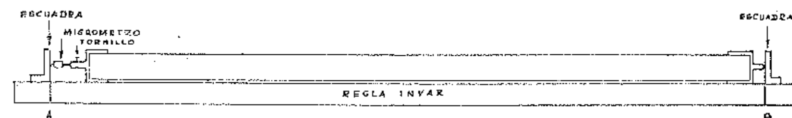


Figura 2 .-

adaptan a uno y otro extremo de la vara, dos escuadras metálicas como las empleadas en talleres de precisión; se fijan dichas escuadras a la regla invar por medio de mordazas y de tal manera que sus filos coincidan exactamente con dos divisiones A y B de la regla.Para efectuar dicha coincidencia se golpea suavemente las escuadras con una maceta de madera y se observa con una lupa de unos 20 aumentos. La regla invar que se utilizó estaba graduada en milímetros y las divisiones A y B de dicha regla fueron para el ejemplo que analizamos: 0m200 y 3m530 respectivamente. Recién ahora estamos en condiciones de determinar que longitud tiene la vara desde el extremo del micrómetro cuando éste marca el cero, hasta el otro extremo de la vara, longitud a la que hemos llamado: cero del micrómetro.

Se coloca el extremo esférico de la vara tocando el filo de la escuadra que enfrenta la división B (3m530) de la regla y se mueve el micrómetro hasta que toque el filo de la otra escuadra que enfrenta la división A (0m200) de la regla. Se anota la lectura del micrómetro, dicha lectura fué 0'323 pulgadas en el ejemplo que analizamos. La distancia AB = 3m330 (que expresadas en pulgadas

vale 131",102) se halla por diferencia de las dos lecturas A y B. Si a la distancia $AB = 131{,}102$ se le resta la lectura del micrómetro 0,323 pulgadas, se obtiene el valor 130,776 pulgadas que es la distancia correspondiente al cero del micrómetro.

Centrado de la plomada

Centramos la plomada haciendo que el hilo de la misma pase lo más exactamente posible por el centro del círculo 3, *círculo que fué tomado siempre de referencia* para los demás, porque era el único cuya circunferencia no presentaba discontinuidades. Es obvio que el centrado de la plomada debe hacerse siempre con respecto a un mismo círculo: por el que pasa el eje vertical de la turbina. Dado que prácticamente dicho eje pasa por todos los centros de los círculos sería indiferente elegir uno cualquiera, para centrar la plomada; pero eso sí, debe emplearse siempre el mismo e indicarse cuál es.

El centrado de la plomada se efectúa previamente en forma aproximada empleando un rodete de acero. Para ello se suspende la plomada de modo que pase a ojo por el centro dado. Se mide en el plano horizontal de referencia sobre una dirección cualquiera un radio y luego se mide el radio diametralmente opuesto y como es lógico suponer dichas medidas serán distintas. Se corre la plomada hasta que pase por el valor promedio de dichas medidas. La plomada se desplaza horizontalmente por intermedio de un tornillo a tuerca y contratuerca. Después se miden los radios ortogonales a la dirección dada y se procede en consonancia. Cuando la plomada ha sido centrada aproximadamente, se pasa a centrarla con más exactitud empleando para ello el procedimiento eléctrico ya indicado. La plomada que pesa más de 30 kilos y que tiene una aletas debe estar introducida en un recipiente que contenga aceite pesado con objeto de que las oscilaciones que experimenta cuando se toca el hilo de la plomada (hilo de piano) se amortigüen rápidamente. Una vez centrada la plomada con bastante exactitud se procede recién a medir el radio OE propuesto.

Media del radio OE

En el ejemplo que estamos tratando, al medir el radio OE si-

tuado en el plano horizontal 3, la primera lectura del micrómetro fué 0,306" y como para el cero del micrómetro se obtuvo el valor 130,779" la medida del radio OE será 130,779" + 0,306" = 131,085" (ver planilla).

Observación importante

Después de efectuadas varias series de medidas de todos los ra-

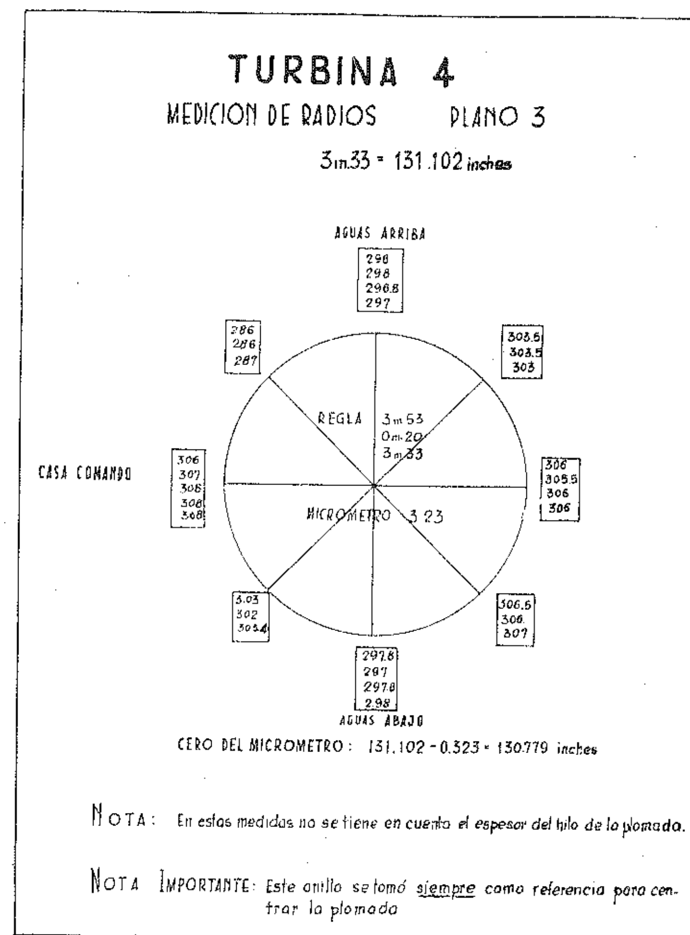


Figura 3.-

dios de un plano horizontal dado (medidas que para cada radio deben diferir muy poco, ver fig. 3) se pasa a comprobar de nuevo

si la plomada sigue centrada con respecto al plano horizontal que se tomó de referencia y si la plomada sigue estando centrada, se pasa a determinar de nuevo la medida del cero del micrómetro de la vara empleada, debiendo obtenerse el mismo valor hallado anteriormente.

Si al terminar las series de medidas en un plano dado se comprueba que la plomada no continúa centrada o si la medida del cero del micrómetro no resulta ser la misma que la efectuada al principio de la operación, dichas series deben desecharse.

NOTA. — A las medidas verticales existentes entre plano y plano horizontal, se las determina con un nivel de precisión.

PLANO Nº 3

Radios	Radios en pulgadas	Radios	Radios en pulgadas
R 1A	131.0850	R 2H	131.0810
R 1B	131.0650	R 3A	131.0870
R 1C	131.0770	R 3B	131.0660
R 1D	131.0825	R 3C	131.0758
R 1E	131.0850	R 3D	131.0820
R 1F	131.0855	R 3E	131.0850
R 1G	131.0768	R 3F	131.0860
R 1H	131.0820	R 3G	131.0768
R 2A	131.0860	R 3H	131.0824
R 2B	131.0650	R 4A	131.0870
R 2C	131.0770	R 4C	131.0760
R 2D	131.0825	R 4E	131.0850
R 2E	131.0845	R 4G	131.0770
R 2F	131.0850	R 5A	131.0870
R 2G	131.0760		

NOTA: En estas medidas no se tiene en cuenta el espesor del hilo de la plomada.

Agrim. Ismael C. Foladori Rocca

Carta del Puerto de Montevideo, levantada en 1831 por Mr. Lebourguignon Duperré

Por orden del Almirantazgo francés, el ingeniero hidrográfico Mr. Lebourguignon Duperré, durante los años 1830 y 1831, confecciona una carta de la rada de Montevideo. Es esencialmente hidrográfica y sólo contiene algunos detalles imprescindibles de la costa. No conocemos el original pero una copia del mismo se conserva en la Dirección de Topografía (M. O. P.). (1) Porteriormente fué corregida en 1868, 1874 y 1880.

La Asociación de Agrimensores del Uruguay posee un ejemplar

---

(1) *Formato 613 x 864 mm. Dibujado y coloreado posiblemente en Whatman y luego barnizado y entelado. Se conserva en la Mapoteca de la Dirección de Topografía. (M. O. P.).*

Angulo superior izquierdo:

Dirección General de Obras Públicas./ Este plano pertenece a la Dirección / General de Obras Públicas./ Es copia del plano facilitado por el General / Don Francisco M. Acosta./

Angulo superior derecho:

Departamento de Montevideo./ PLANO / del Puerto y de la Rada / de / MONTEVIDEO./ Levantado en 1831 por Mr. Lebourguignon Duperré, Ingeniero Hidrográfico./ Advertencia: Las sondas están expresadas en pié franceses y las profundidades del agua han / sido consideradas al nivel del baja mar suponiéndose la diferencia entre la baja y la / alta mar de 6 piés, pero en los fuertes vientos del S. O. dicha diferencia puede llegar hasta / 10 piés./ La posición geográfica de la Ciudad de Montevideo ha sido encontrada en la Catedral del / modo siguiente / Latitud meridional 34º 54' 08" / Longitud occidental 58º 33' 25" / Variación de la aguja / "aimantée" en Set. y Dic. de 1830. 11º 42' 24" N.E./ V significa fondo del vaso. S. Arena. Vm vaso blando. R Rocas. Gr. Gravier.

Al pié:

Montevideo, Noviembre 14 de 1868 / *Fdo.*: Alejandro Mackinnon. / Trabajado por Poncini y Silva.

impreso en cartulina tipo Whatman, por un procedimiento litográfico, y del cual reproducimos el sector central. (2)

Ambas cartas (1833) y (1882) comprenden la costa del Río de la Plata, entre Punta de las Yeguas y el actual Puerto del Buceo. La diferencia más notable, excluyendo las corrientes de sonda, la ofrece el diseño de la ciudad de Montevideo; en la primera, es lo característico de los planos españoles del coloniaje: figura la ciudad encerrada en la península y encuadrada por la Ciudadela y las murallas, en la segunda (1882), extendiéndose hasta el Cordón, recuerda los levantamientos efectuados durante la Guerra Grande.

Finalmente cabe expresar que la carta de Lebourguignon Duperré toma como origen de las sondas, la baja mar, aun cuando un plano contemporáneo publicado por el mismo Almirantazgo francés, la carta de A. de la Porte (1881), establece el llamado "Cero Francés"; pero sobre su relación con el Wharton y sobre su materialización, nos remitimos a los completos y meritorios estudios de nuestro estimado amigo y colega Sr. Antonio E. Mouret Gómez, publicados en esta revista.

---

(2) *Formato* 880 *x* 585 *mm. con grandes márgenes. Papel de dibujo semigraneado con filigrana en el margen que dice*: SERVICE HYDROGRAPHIQUE DE LA MARINE / P M ARCHES.

Angulo superior derecho: Nº 787 / PLAN DU PORT ET DE LA RADE / DE MONTEVIDEO, / DANS LE RIO DE LA PLATA, / Levé en 1831, / Par Mr. Lebourguignon Duperré, Ingénieur-Hydrographe, Chevalier de la Légion d'Honneur, / secondé para Mr. Belvèze, Lieutenant de Vaisseau et Mr. Francemandoul, Lieutenant de Frégate; / Sous les ordres et la direction de Mr. Barral, Capitaine de Corvette, Commandant la Gabare l'Emmulation. / PUBLIE PAR ORDRE DU ROI / Sous le Ministère de M. le Comte de RIGNY, / Vice-Amiral, Secrétaire d'Etat au Département de la Marine et des Colonies. / Au Dépôt-général de la Marine / en 1833./ guión / AVERTISSEMENT. / Les sondes sont exprimées en Mètres, et les profondeurs de l'eau ont été ramenées / au niveau de la basse mer, en supposant la différence de la basse à la haute mer de 1m, 9dec, mais / dans les forts vents de S. O. cette différence peut aller jusqu'à 3m, 2dec. / Il faut affourcher pour les vents de S. O. / La position géographique de la Cathédrale de Montevideo, déterminée directement en 1867 / par Mr. le Lieutenant de Vaisseau Fleuriais, est la suivant:/ Latitude Méridionale 34° 54' 30" / Longitude Occidentale 58° 31' 18" / Déclinaison en en 1868 9° N. E.

Al pié: *Un sello diciendo*: Dépôt Général de la Marine./ Corrections secondaires en 1870, 1872, 1873, 1876, 1877. IX-80, XII-82./ Gravé par E. Collin, fils. Ecrit par Hacq. / Corrections essentielles en 1868, 1874, Fév. 1880. Oct. 1880.

El Museo Histórico Municipal conserva otro ejemplar.

Tte. Cnel. Agrim. Darío T. Saráchaga.

Comentario sobre el libro del Agrimensor Nacional Don Roberto Müller "Teoría de los Errores y Cálculo de Compensación"

Se ha recibido en la Biblioteca de nuestra Asociación el tercer fascículo de la obra del Agrimensor Nacional Roberto Müller "Teoría de los Errores y Cálculo de Compensación", cuyos dos anteriores fascículos me cupo el honor de comentar brevemente en número anteriores de esta revista.

Inútil sería comentar los trabajos de un autor tan conocido, entre cuyas obras de mayor interés se cuenta la titulada "Teodolito y Poligonación terrestre y subterránea", si no tratamos de obtener la palabra de alguien que conozca a fondo el problema de los errores.

En este caso tengo el agrado de ceder el espacio al Teniente Coronel Eusebio J. Casal, quien habiendo trabajado en Astronomía y Geodesia, se expresa así:

" El libro de Roberto Müller, "Teoría de los Errores y Cálculo " de Compensaciones" que tenemos el agrado de conocer, así como " la meritoria obra anterior del mencionado autor, nos permite de- " cir que pocas veces hemos tenido oportunidad de poseer obras " como ésta que nos honramos en comentar. En ella se condicionan " equilibradamente la teória y práctica de un conocimiento. Tiene " tal importancia lo dicho para este caso, que la obra de Müller " hace factible su estudio, tanto con juicio crítico deductivo como " inductivo. Desde el punto de vista de utilidad para los estudiosos, " decimos que es una contribución positiva al conocimiento pro- " fundo y sobre todo para forzados autodidactas. Autodidactas que " estas disciplinas crean por el aislamiento y por las necesidades " prácticas urgentes de un trabajo. Y estas condiciones últimamen- " te señaladas, huelga decir, son casi siempre las normales. Volvien-

" do a la otra que comentamos se señala además, que tiene el valor
" de un manual, pues sus ejemplos y disposición permiten salvar
" las graves "faltas" que se cometen por el sólo conocer teórico.
"Por otra parte, cuando leemos este volumen ordenadamente, es
" decir, desde la primera a la última página, advertiremos tanto la
" enjundia filosófica de su autor, como también su capacidad para
" producir obra enjundiosa ya que implícitamente está tratado el
" abstruso problema del conocimiento humano, su certeza y lo
" probable.

" Por último, además de felicitar al autor por su labor, nos
" permitimos señalar el apartado 10 del Cap. VI y las "importantes
" consecuencias" que señala. Referente a esa parte tan modesta-
" mente presentada, pedimos a los estudiosos que mediten sobre
" ella; se nos ocurre que en el mismo culminan, sintéticamente,
" todos los problemas derivados del empleo del "método de los
" mínimos cuadrados". Y con ello podremos coordinar el uso de
" determinado instrumental a la operación proyectada y también
" podremos elegir el método más armónico con lo planeado.

División horizontal de la propiedad
(Propiedad por Pisos y Departamentos)

LEY N.º 10.751 de 25 de junio de 1946

Se da el régimen para la propiedad de pisos o departamentos, dentro de un edificio común.

(Propiedad por planos horizontales)

PODER LEGISLATIVO.

El Senado y la Cámara de Representantes de la República Oriental del Uruguay, reunidos en Asamblea General,

DECRETAN:

TITULO I

Disposiciones generales

Artículo 1.º — Los diversos pisos de un edificio y los departamentos en que se divide cada piso, así como los departamentos de la casa de un solo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios, de acuerdo con las disposiciones de esta ley.

El título podrá considerar como piso o departamento los subsuelos y las buhardilla habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos o departamentos.

Art. 2.º — Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario en los bienes afectados al uso común.

Art. 3.º — Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio, y los que permitan a todos y a cada uno de los propietarios, el uso y goce del

departamento o piso de su exclusivo dominio, tales como el terreno, los cimientos, las paredes maestras y estructuras resistentes, los muros divisorios o medianeros, la techumbre y azotea, la obra gruesa de los pisos y de los cielorrasos, puertas de entrada, escalera, ascensores, patios, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones generales de agua, gas, calefacción, de energía eléctrica, refrigeración, alcantarillado y corredores de uso común, etc.

Los bienes a que se refiere este artículo, en ningún caso podrán dejar de ser comunes.

Art. 4.º — El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes, será proporcional al valor del departamento o piso de su propiedad, el que se fijará por acuerdo de las partes o, en su defecto, por el aforo inmobiliario.

Los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento o piso. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento o piso, se entenderán comprendidos esos derechos, y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos, separadamente del piso o departamento a que accedan.

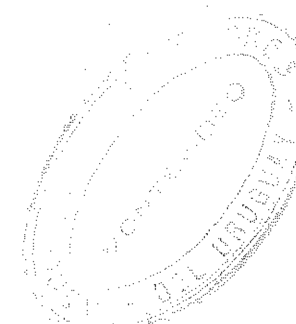
Art. 5.º — Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro, en proporción al valor de su piso o departamento sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes.

El dueño o dueños del piso bajo, y del subsuelo, quedan exceptuados de contribuir al mantenimiento y reparación de escaleras y ascensores, no siendo condóminos en ellos.

Art. 6.º — El propietario de cada departamento o piso, costeará el suelo de su piso o departamento, las bovedillas, puertas, ventanas, pisos de patio, planchas, cielorraso, revoques, pinturas, etc., y reparaciones de las obras interiores que cubran los locales de su propiedad. Podrá realizar modificaciones en los mismos, siemque no lesione el derecho de los otros propietarios.

Art. 7.º — Los propietarios de departamentos de un mismo piso, costearán en proporción, el patio o salida común al ascensor o a la escalera o escaleras, lo mismo que su conservación.

Art. 8.º — Cada propietario podrá servir a su arbitrio de los



la respectiva fracción bajo la administración de los órganos establecido en los artículos 18 y 19 de la presente ley, los que consignarán las rentas líquidas en la Dirección de Crédito Público, a nombre del propietario y a la orden del Juzgado.

Art. 12. — Las innovaciones tendientes al mejoramiento, o al uso más cómodo del bien común, que no perjudiquen a la estabilidad y seguridad del edificio, así como las que alteren el aspecto arquitectónico, deberán ser resueltas por unanimidad de los propietarios.

Art. 13. — El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros departamentos o pisos; al de la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la casa, como excavaciones, sótanos, etc.

Toda nueva obra que afecte al inmueble no puede realizarse sin la autorización de todos los propietarios y previo informe técnico que establezca que con ella no se menoscaba la estabilidad o seguridad del edificio.

Art. 14. — El propietario de cada piso o departamento podrá hipotecarlo o gravarlo separadamente.

Art. 15. — Serán inscriptos en los registros respectivos, con las especificaciones del caso y en la forma y plazo que para las inscripciones establecen las leyes, las enajenaciones, divisiones de condominio, interdicciones, embargos, hipotecas, promesas de ventas a plazo, etc., que recaigan sobre las propiedades comprendidas en esta ley.

TITULO II

De la administración del edificio

Artículo 16. — Los propietarios de los departamentos o pisos en que se divida un edificio, por unanimidad podrán acordar los reglamentos de copropiedad, con el fin de precisar los derechos y obligaciones.

Reducido a escritura pública, ese reglamento será inscripto en el Registro de Traslaciones de Dominio y tendrá fuerza obligatoria incluso para los sucesores a cualquier título de los otorgantes...

Art. 17. — A falta de dicho reglamento, o en su silencio, las relaciones entre los propietarios de los diversos pisos o departamentos de un edificio, se regirán por las reglas de los artículos 18 y 19.

Art. 18. — Los edificios de que trata esta ley serán administrados por un administrador, y la asamblea de propietarios. Esta podrá ser convocada por el administrador o por cualquiera de sus copropietarios y la citación se hará personalmente o por el Juzgado competente (artículo 32). Para reunirse y resolver válidamente, será menester la concurrencia de la mayoría de los propietarios, que representen los ¾ del valor del edificio.

Compete a la asamblea de propietarios:

a) Todo lo concerniente a la administración y conservación de los bienes comunes, y designar y remover en cualquier momento por ⅔ de votos que representen por lo menos dos tercios del valor del edificio al administrador del edificio. Si después de dos votaciones sucesivas, no se alcanzara la doble mayoría enunciada, la designación del administrador será efectuada a petición de cualquiera de los propietarios, por el Juez Letrado de Primera Instancia en lo Civil de turno en la Capital, o el Primera Instancia en el Interior;

b) Resolver lo relativo a la formación y modificación del reglamento de condominio, lo que deberá ser acordado por unanimidad;

c) Determinar la retribución del administrador, del ascensorista y del portero, por dos tercios de votos, que representen por lo menos dos tercios del valor del edificio.

El testimonio notarial del acta de la asamblea celebrada de conformidad con el reglamento de copropiedad o de esta ley, tendrá el valor probatorio de instrumento público.

Art. 19. — El administrador durará un año en sus funciones pudiendo ser reelecto. Si al vencimiento de su mandato no se produjera nueva elección, se entenderán prorrogadas sus funciones hasta que se designe reemplazante.

Serán sus cometidos:

a) Cumplir y hacer cumplir esta ley y el reglamento de co-propiedad, si lo hubiere;
b) El cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes;
c) La designación y despido del portero, ascensorista y demás personal del servicio del edificio;
d) Recaudar de cada propietario lo que a cada uno corresponda en las expensas comunes, y efectuar los pagos (artículo 18);
e) Representar en juicio a los propietarios en las causas concernientes a la administración y conservación del edificio, ya sea que se promuevan con cualquiera de ellos o con terceros.

La personería en juicio la justificará con testimonio notarial del acta de nombramiento de Administrador, y podrá actuar aunque no posea título de procurador;
i) Ejecutar lo resuelto en la asamblea de propietarios.

TITULO III

De la destrucción del edificio y del seguro

Artículo 20. — Es obligatorio el seguro contra incendios y daños de ascensor de todo edificio regido por esta ley. Las primas de seguro se consideran a expensas comunes.

Cada propietario contribuirá al pago de la prima en proporción al valor de su departamento o piso, y en la misma proporción lo cobrará en caso de siniestro.

Art. 21. — Las indemnizaciones provenientes de seguros quedarán afectadas, en primer término, a la reconstrucción del edificio en los casos en que esa reconstrucción proceda, y si ésta no se realizase en un término que no excederá de 90 días perentorios a contar de la fecha del siniestro, el acreedor hipotecario podrá exigir la entrega de dicha indemnización hasta la concurrencia de su crédito.

Los Jueces, por causa fundada, podrán ampliar dicho plazo una vez iniciada la reconstrucción.

Cuando el acreedor fuese el Banco Hipotecario del Uruguay se

aplicarán las disposiciones pertinentes del artículo 69 de su ley orgánica.

Art. 22. — Si el edificio se destruye en su totalidad o en parte que represente los tres cuartos de su valor, cada uno de los copropietarios puede pedir la venta en subasta del suelo y del material que resulte, salvo que otra cosa se hubiere convenido.

En caso de destrucción de una parte menor, la asamblea de propietarios resolverá por tres cuartos de votos, que representen tres cuartos de su valor, si ha de procederse o no a su reconstrucción y cada uno está obligado a contribuir en proporción a sus derechos sobre él.

Si uno o más propietarios, en este último caso, se negara a participar en la reconstrucción, estará obligado a ceder sus derechos, preferentemente a los demás condóminos o a alguno de ellos, mediante una avaluación hecha por expertos.

Art. 23. — En caso de vetustez del edificio, reconocida por la mayoría de propietarios que represente la mitad del valor del mismo, se resolverá por esta mayoría si debe procederse a su reconstrucción o a demolición y venta del terreno y material.

Art. 24. — La mayoría de los condóminos de un edificio compuesto de departamentos o varios pisos, puede disponer la reparación. Esta puede también ser dispuesta por la autoridad judicial a pedido de algunos de los propietarios.

Art. 25. — Para la reparación y reconstrucción del edificio se observarán las siguientes reglas:

1.º Cada propietario deberá concurrir a la reparación de los bienes comunes en proporción a los derechos que en ellos tenga.

Si uno o más condóminos adelantaren al contratista de las obras de reparación dispuestas, conforme al artículo precedente, la parte contributiva del co-propietario que no quisiera o no pudiera pagarla, se entenderán subrogados en los derechos correspondientes, y facultados para garantizar su crédito con derecho real, bastando a tal efecto, la inscripción en el Registro de Hipotecas de la protesta notarial o testimonio de la interpelación judicial hecha al omiso en la que conste el origen del crédito, la decisión previa

de la asamblea, y el monto de la deuda conforme a los recibos respectivos expedidos por el empresario.
Se acompañá copia testimoniada de la decisión de la asamblea aprobando la distribución de las cargas de la reparación entre sus miembros;

2.º Esa cuota podrá ser exigida ejecutivamente por el Administrador del edificio;

3.º La reparación de cada departamento o piso, será de exclusivo cargo de cada propietario y, en caso de no efectuarla, responderá por los daños y perjuicios que origine a los demás propietarios.

TITULO IV

Sociedades

Artículo 26. —Se consideran válidas las sociedades constituídas o que se constituyan bajo las diferentes formas reconocidas por la ley, cuya finalidad sea la construcción o adquisición de inmuebles para dividirlos por fracciones destinadas a ser atribuídas a los socios en propiedad o en goce, o la gestión y mantenimiento de los inmuebles así divididos, aún cuando no tengan por objeto repartir un beneficio.

Art. 27. — Un socio no puede pretender la atribución exclusiva en propiedad por vía de partición en especie de la fracción del inmueble para la que tiene vocación, ni mantenerse en el goce exclusivo de dicha fracción, si no ha cumplido sus obligaciones y suscripto, proporcionalmente a sus compromisos, la parte contributiva con la que deba concurrir a la reparación o reconstrucción del edificio en las condiciones fijadas por esta ley.

Art. 28. — Las sociedades se ajustarán a la reglamentación que al efecto dicte el Poder Ejecutivo y, en cuanto sea aplicable, a las disposiciones de la ley número 8.733, de 17 de junio de 1931, sobre enajenación de inmuebles a plazo.

TITULO V

Crédito.

Artículo 29. — La constricción y adquisicións e inmuebles destinados a ser divididos en pisos o apartamientos pertenecientes a distintos dueños, así como la adquisición aislada de uno o más apartamientos o pisos de un edificio podrán ser facilitadas por el Banco Hipotecario del Uruguay, mediante la concesión de préstamos en las condiciones generales establecidas en su ley orgánica para los préstamos comunes y de construcciones, y especiales determinadas por las leyes números 7.395, de 13 de julio de 1921, y 9.385, de 10 de mayo de 1934 y complementarias.

TITULO VI

Disposiciones finales

Artículo 30. — La Municipalidad determinará, en cada caso, si el edificio que se pretende dividir en departamentos o pisos, o construirse bajo el amparo de esta ley, cumple con las exigencias de la misma y con las ordenanzas municipales que a ella se refieren.

No podrá autorizarse escritura pública alguna de traspaso de dominio o de hipoteca, sobre la propiedad de un departamento o piso de un edificio, ni podrá ser incripta en los registros respectivos, sin que se haga expresa constancia de la declaración municipal que antecede, y que ha sido asegurado contra incendios.

Art. 31. — Los avalúos que determinan las leyes de impuestos deberán hacerse separadamente para uno de los departamentos o pisos que existan en los edificios a que se refiere esta ley, y serán pagados los impuestos en esa forma, por cada uno de sus propietarios.

Art. 32. — En las cuestiones que se susciten entre condóminos o entre éstos y los vendedores, se observará el trámite establecido en el Código de Procedimiento Civil (artículos 589 y siguientes), para los juicios de menos cuantía.

Art. 33. — El Poder Ejecutivo reglamentará esta ley.

Art. 34. — Comuníquese, etc.

Sala de Sesiones de la Cámara de Representantes, en Montevideo, a 6 de Junio de 1946.

JUAN F. GUICHON, Presidente — *Arturo Miranda*, Secretario.

MINISTERIO DE INSTRUCCION PUBLICA Y PREVISION SOCIAL.

Montevideo, 25 de junio de 1946.

Cúmplase, acúsese recibo, comuníquese, publíquese, insértese en el R. N. y archívese. — AMEZAGA, *Juan J. Carbajal Victorica*.

REGLAMENTACION DE LA LEY

Se reglamenta la inscripción de los Títulos de Dominio en el registro correspondiente.

Ministerio de Instrucción Pública y Previsión Social.
Ministerio de Hacienda.

Montevideo, 16 de enero de 1947.

Visto el proyecto de decreto reglamentario de la ley número 10.751 de 25 de junio de 1946, elevado por la Comisión designada por el Poder Ejecutivo con fechas 21 y 27 de agosto de 1946.

El Presidente de la República,

DECRETA:

Artículo 1.º — Para inscribir por primera vez un título de dominio en el Registro de Traslaciones de Dominio sobre un piso o departamento comprendido en las disposiciones de la ley que se reglamenta, será necesario acompañar un plano del edificio a que pertenece, el que será archivado conjuntamente con el testimonio del Reglamento de copropiedad si lo hubiere.

Art. 2.º — El plano a que se refiere el artículo anterior, deberá llenar los siguientes requisitos:

A) Será confeccionado a escala mínima de un centímetro por metro.

B) Llevará las anotaciones de dimensión en metros y centímetros necesarias para individualizar cada departamento. Las acotaciones se referirán especialmente a los muros divisorios y a los que constituyan los bienes comunes.

C) Cada departamento tendrá en el plano un número de orden.

D) Cada plano deberá ser firmado por el técnico correspondiente e irá acompañado del correspondiente certificado de la aprobación municipal a que hace referencia el artículo 30 de la ley.

Art. 3.º Las inscripciones en los distintos Registros de la propiedad, sobre un piso o departamento contendrán, además de las indicaciones que señalan las leyes o decretos vigentes, en el momento de su presentación, las siguientes:

A) Ubicación y linderos del inmueble a que corresponde el piso o departamento.

B) El número de empadronamiento y número de ubicación que corresponda al piso o departamento en el plano a que hace referencia el art. 2.º

La descripción deberá comprender la superficie del piso o departamento y la distancia a que se encuentre del suelo y del perímetro del edificio principal.

Art. 4.º Los edificios que vayan a ser enajenados por pisos o departamentos, una vez que la Oficina de Empadronamiento tome nota de ese destino, se empadronarán en la forma siguiente:

A) Se asignará al inmueble principal, un padrón matriz, de acuerdo con las normas actualmente vigentes.

B) Los pisos o departamentos serán identificados con un doble número; el primero será el del padrón matriz y el segundo el que le corresponda dentro de cada edificio. Esa numeración será precedida de esta leyenda: Propiedad Horizontal.

Podrá expedirse un certificado a cada uno de los propietarios de pisos o departamentos con relación a su propiedad particular.

Art. 5.º Las sociedades a que se refiere el artículo 26 de la ley que se reglamenta, podrán adoptar las formas sociales reconocidas

por los Códigos Civil y de Comercio y leyes especiales de la materia.

Art. 6.° — Toda promesa de atribución de propiedad se inscribirá en el registro de Promesas de enajenación de Inmuebles a Plazos y se regirá por la ley número 8.733 de 17 de junio de 1931, la que se aplicará también a los casos de rescisión por incumplimiento.

Art. 7.° Las acciones de sociedades anónimas y cooperativas que se constituyan para atribuir derechos de habilitación a los socios, serán nominativas y su cesión será regulada por las normas que al efecto preven los estatutos, entendiéndose que la cesión sólo dará derecho a habitar el respectivo piso o departamento al cesionario si comprende acciones representativas del valor íntegro de su departamento, piso o buhardilla. Si hubiera más de un cesionario de un mismo departamento, buhardilla o piso, cada cesionario sólo tendrá derecho al goce del alquiler en proporción al valor de sus acciones.

Art. 8.° Los integrantes de las sociedades que tengan por objeto las operaciones comprendidas en la ley que se reglamenta, estarán obligados personalmente al cumplimiento de las mismas normas establecidas a los propietarios individuales de departamentos, pisos o buhardillas.

Art. 9.° Las sociedades tendrán por objeto:

A) Que la acción social dé derecho, además de una parte proporcional del activo y beneficios sociales, al goce de un departamento en los inmuebles de la sociedad.

B) Que la parte social confiera como única diferencia con el caso anterior, un derecho de preferencia para el goce de determinado departamento.

En los casos a que se refieren estos dos apartados el socio pagará el alquiler del departamento que ocupa, pues no hay atribución de propiedad.

C) La atribución de la propiedad de los departamentos a los socios, como fin esencial de la constitución del grupo.

Estas son sociedades constituídas únicamente entre futuros titulares de departamentos, que se agrupan con la finalidad de la adquisición o construcción en común de uno o varios inmuebles y de su división entre ellos, por departamentos o pisos. Puede estipularse que para entrar en la sociedad, los socios deberán suscribir cierta parte del capital social y comprometerse a pagar durante cierto número de años determinado alquiler sobre el respectivo departamento. La sociedad se disuelve cuando llega el término y se atribuye a cada socio el departamento del cual es locatario.

Art. 10. Los Gobiernos Departamentales determinarán las reglas en el orden técnico a que deberán ajustarse los edificios a los cuales se aplicará la ley que se reglamenta.

Art. 11. Comuníquese, publíquese e insértese en el Registro Nacional.

AMEZAGA. — *Juan J. Carbajal Victorica.* — *Héctor Alvarez Cina.*

DECRETO DE LA JUNTA DEPARTAMENTAL DE MONTEVIDEO, N.° 5644, de 24 Set. 1947

Se establecen dentro del Departamento, las zonas, sus condiciones, área total edificada, alturas fijas, superficies de viviendas, garajes condiciones higiénicas de los edificios, condiciones constructivas, obras sanitarias, ascensores, habilitación de edificios existentes, etc.

La Junta Departamental de Montevideo,

DECRETA:

Objeto

Artículo 1.° Todos los edificios que se construyan dentro del régimen de la Ley N.° 10.751, deberán ajustarse en general a las leyes y ordenanzas vigentes sobre construcción de edificios, y en particular a las disposiciones que establece esta reglamentación.

Zonas

Artículo 2.° A los efectos de la aplicación de esta reglamentación se establecen en el Departamento de Montevideo, las siguientes zonas dentro de las cuales podrá construirse edificios con el

propósito de ser fraccionados por pisos o departamentos, en las condiciones que se fijan más adelante.

Los límites de las zonas son los que se definen a continuación y se señalan en el plano respectivo:

Zona Z I: Limitada por la Bahía, el Río de la Plata y el Bulevar Artigas.

Zona Z II: Que comprende toda la extensión de la zona urbana, con excepción del área de la zona Z. I.

Zona Z III: Que comprende todas las zonas suburbanas del Departamento.

Condiciones en las Zonas

Artículo 3º (1) Mientras no se apruebe una Ordenanza que ordene y recopile las disposiciones en vigor y — o a crear — para todo el Departamento de Montevideo en cuanto a altura de los edificios, los que se construyan en las zonas establecidas por el Art. 2.º, deberán ajustarse a las condiciones máximas siguientes:

Zona	*Area total edificada*
Z I	6 - S
Z II	4 - S
Z III	1 - S

Siendo S la superficie del predio en el cual se construye el edificio.

El área edificable por pisos será la establecida por la ordenanza de Amanzanamiento y Fraccionamiento de Tierras (Decreto Nº 5330) (2), pero en ningún caso podrá ser mayor del 80 % de la superficie del terreno cuando se trate de edificios para vivienda y del 90 % en los edificios destinados a escritorios.

En la zona Z I, cuando la planta baja del edificio esté destinada a locales de comercio, negocios, depósitos, garajes o usos similares, podrá utilizarse con edificación la totalidad del perdio.

(1) Modificado por Decreto Nº 7143, de junio 12 de 1950.
(2) Promulgado con fecha 15 de enero de 1947. — AGRIMENSURA, Nº 14. Pág. 118.

Se entenderá por área total edificada la suma de las superficies parciales de locales, entresuelos, pórticos, circulaciones, sección horizontal de muros y tabiques que componen los pisos de un edificio.

Aumento del área total edificada

Artículo 4.º Los edificios que se construyan dentro de la zona *Z II*, dispondrán de un aumento del *área total*, cuando la la construcción se realice en predios que tengan las siguientes dimensiones:

AREA MINIMA	FRENTE MINIMO	AREA TOTAL EDIFICABLE
1.000 m²	25 mts.	6 S

En las zonas Z I y Z II, los edificios que se construyan en predios totalmente rodeados por vías públicas, dispondrán de un aumento en el *área total edificable* la que podrá llegar hasta un máximo de 8 S.

Edificios con alturas fijas y obligatorias

Artículo 5.º Los edificios que se construyan en predios con frente a las vías públicas para los cuales rijan alturas fijas de edificación, deberán cumplir con las alturas establecidas sin tener en cuenta el área total edificable que fija el artículo 3.º.

Superficies de viviendas

Artículo 6.º Las viviendas que constituyan dentro de los edificios unidades independientes para ser enajenadas de acuerdo a la Ley, deberán tener una superficie edificada mínima de cuarenta metros cuadrados (40 m²) cada una.

Esta superficie será la comprendida entre los ejes de los muros perimetrales de la vivienda.

Las dimensiones de los locales de las viviendas deberán ajustarse a lo que establecen las ordenanzas respectivas.

Artículo 7.º Mientras no se apruebe una Ordenanza que ordene y recopile las disposiciones en vigor y — o a crear — para todo el Departamento de Montevideo, en cuanto a la previsión de garajes en los edificios, los que se construyan dentro de la zona Z I con una área total edificable superior a 2.000 m², deberán disponer en el mismo edificio de una local para garaje con una superficie equivalente a un 60 % del área del predio, incluyendo el área destinada a circulaciones y servicios.

Condiciones higiénicas de los edificios

Artículo 8.º Las superficies, dimensiones, condiciones de iluminación y ventilación de los patios, habitaciones y locales de los edificios, deberán ajustarse a lo que al respecto establece la Ordenanza de Higiene de la Vivienda que entrará en vigor el 1.º de enero de 1948.

Condiciones constructivas

Artículo 9.º Los entrepisos y techados de esta clase de edificios deberán construirse con material incombustible.

Los edificios que tengan más de tres pisos deberán tener obligatoriamente estructura de material incombustible.

Los diversos departamentos de cada piso deberán aislarse por muros divisorios de 0.25 cms. de espesor mínimo o por tabiques dobles, que formen en conjunto un espesor igual.

Los entrepisos deberán estar construídos con bevedillas, lozas huecas u otros sistemas similares, o en su defecto sobre la loza simple de cemento armado se dispondrá una capa de material antisonoro para asegurar iguales condiciones.

Todas las instalaciones mecánicas del edificio que puedan producir ruidos molestos a los ocupantes del mismo deberán ser distribuídas de manera que queden aisladas de las habitaciones o protegerlos en forma que se impida la propogación de los ruidos.

Artículo 10. Las instalaciones sanitarias se ajustarán a las ordenanzas en vigor en lo que le son aplicables y a las disposiciones siguientes:

Inciso 1.º CAÑERIAS a) En el interior de un departamento o piso independiente, no podrán emplazarse otras cañerías, accesorios o artefactos sanitarios que los propios del departamento o piso con exclusión de todo otro elemento ajeno a él. b) Las cañerías horizontales o verticales o accesorios de uso común podrán ir solamente por patios, corredores o locales de propiedad común. El mismo criterio se seguirá con los puntos de acceso a dichas cañerías. — c) Tanto las cañerías de desagüe como las de distribución de agua, deberán ir fuera de los muros divisorios de los departamentos. — d) Las bocas de acceso a las cañerías, tapas de sifones, etc., no podrán estar ubicadas en los entrepisos.

Inciso 2.º CUARTOS DE BAÑO. — Todos los cuartos de baño o locales con instalación de agua caliente no centralizada, estarán provistos de un tubo de suficiente capacidad para evacuar los gases de combustión de los aparatos calentadores que pudieran colocarse. Dichos tubos que serán independientes de los "ductos de ventilación", deberán sobrepasar en 1,20 mts. la azotea más alta del edificio en una zona circular de radio 2.50 mts. Podrá utilizarse un solo conducto para evacuar los gases de combustión de varios locales, pero en este caso él será dotado de un extractor mecánico.

Inciso 3.º VENTILACIONES. — El tubo de ventilación para el colector público podrá ir adosado a la fachada del edificio en el interior del mismo. En este último caso sólo podrá emplazarse en cada piso en locales de propiedad común.

Inciso 4.º DEPOSITOS DE AGUA POTABLE. — a) Los tanques y equipos de bombeo, depósito de reserva, cañerías de bombeo y principal de distribución. irán colocados en locales de propiedad común y su conservación y buen funcionamiento correrán por cuenta y bajo la responsabilidad del administrador del edificio. — b) Cuando, de acuerdo con el principio esta-

blecido en la Ordenanza de Obras Sanitarias, la capacidad de los depósitos de reserva resulte superior a 4.000 litros deberán estar divididos en dos partes iguales por medio de un tabique interior en forma tal, que pueda practicarse la limpieza de uno de los compartimientos mientras se atiende el servicio con la reserva acumulada en el otro. A ese efecto, las cañerías de bajada tendrán un dispositivo adecuado. Los depósitos tendrán tapa de cierre estando situada debajo del nivel del agua. — c) La ventilación se asegurará por medio de un caño de 0,025 mts. de díametro, ubicado en la parte superior, curvado hacia abajo y protegida su boca con tela metálica. Salvo casos especiales que autorice la oficina competente, queda prohibido establecer en los depósitos caños de desborde.— d) Los depósitos llevarán en su parte superior y cerca del dispositivo de alimentación, una tapa de 0.25 m. por 0.25 m. sellada y precintada por la Dirección de Saneamiento y que solamente podrá abrir el inspector de Obras Sanitarias o funcionario técnico debidamente autorizado, para comprobar el estado de limpieza del depósito y la calidad del agua o extraer muestras para su análisis. Cuando por razones de fuerza mayor el administrador del edificio se vea obligado a remover la tapa del depósito dará aviso a la Oficina dentro de las veinticuatro horas para que sea repuesto el precinto.

Ascensores

Artículo 11. En los casos de edificios que se construyan en el futuro con arreglo a la Ley N.º 10.751, regirán todas las disposiciones relativas a la Ordenanza sobre Ascensores y Montacargas y además la siguiente: El Administrador reemplazará al propietario en todas las diligencias previstas en esta Ordenanza.

Hay obligación de comunicar las designaciones de Administrador dentro del plazo de 15 días.

Tramitación Municipal

Art. 12. Los planos de los proyectos de los edificios destinados a ser fraccionados por pisos o departamentos, se presentarán

en la misma forma que los permisos de edificación corrientes, debiendo destacarse en la carátula de las diferentes carpetas exigidas, la siguiente titulación: EDIFICIO A CONSTRUIRSE DE ACUERDO A LA LEY N.º 10.751. Además de los planos de ubicación y de los edificios deberá presentarse un plano de distribución y señalamiento con los diferentes pisos o departamentos destinados a ser vendidos separadamente y con la indicación de las medidas lineales y superficiales de cada fracción y su ubicación dentro del piso correspondiente del edificio.

Este plano deberá estar dibujado a la escala de 1:200 y se presentará un original en tela y una copia del mismo en cada carpeta.

Habilitación de edificios existentes.

Artículo 13. Para los edificios construídos con anterioridad a la promulgación de esta Ordenanza, o aquellos que su solicitud de permiso de edificación se hubiese presentado dentro de un plazo a vencer a los 80 días posteriores a la promulgación de esta reglamentación, se admitirá sean fraccionados de acuerdo al régimen fijado por la ley N.º 10.751, siempre que los aspectos de los mismos no se aparten de las especificaciones de este Decreto.

Esta autorización será concedida por resolución de la Intendencia Municipal.

Art. 14. Comuníquese.

Sala de Sesiones de la Junta Departamental, a 11 de Setiembre de 1947.

A. Lamboglia de las Carreras — Secretario General.
Ignacio Bazzano — Presidente.

INTENDENCIA MUNICIPAL DE MONTEVIDEO

Montevideo, setiembre 24 de 1947.

VISTO: el Decreto N.º 5644 de la Junta Departamental, relativo a la Reglamentación para la edificación sobre propiedad horizontal,

El Intendente Municipal de Montevideo

RESUELVE:

Promúlgase, hágase saber a la Junta Departamental, publíquese, transcríbase, con agregación de antecedentes, al Departamento de Arquitectura, comuníquese a la Comisión Especial que estudia el ordenamiento de las disposiciones municipales, e incorpórese al Registro correspondiente.

Andrés Martínez Trueba
Intendente.

Miguel A. Clavelli
Secretario.

DECRETO MUNICIPAL N.° 6036 DE 15 DE JUNIO DE 1948

Modificación del artículo 13 del Decreto N.° 5644

La Junta Departamental de Montevideo,

DECRETA:

Artículo 1.° Modifícase el artículo 13 del Decreto N.° 5644 en la siguiente forma: "Art. 13. — HABILITACION DE EDIFICIOS
" EXISTENTES. — Para los edificios construídos con anteriori-
" dad a la promulgación de esta Ordenanza, o aquellos que su so-
" licitud de permiso de edificación se hubiere presentado dentro de
" un plazo a vencer a los ochenta días posteriores a la promulga-
" ción de esta reglamentación, se admitirá sean fraccionados de
" acuerdo al régimen fijado por la Ley N.° 10.751, siempre que los
" aspectos de los mismos, que se aparten de las especificaciones de
" este Decreto, no comprometan los fines perseguidos con su apro-
" bación, ni constituyan la mayoría de los que regulan la edifica-
" ción. Esta autorización será concedida por resolución de la In-

" tendencia Municipal, previa información de las oficinas técnicas
" correspondientes".

Art. 2.° Comuníquese.

Sala de Sesiones de la Junta Departamental, a 10 de junio de 1948.

Juan B. Maglia
Presidente ad-hoc.

A. Lamboglia de las Carreras
Secretario General.

INTENDENCIA MUNICIPAL DE MONTEVIDEO

Montevideo, 15 de junio de 1948

El Intendente Municipal de Montevideo,

RESUELVE:

Promúlguese; dése cuenta a la Junta Departamental, publíquese, a sus efectos transcríbase— con agregación de antecedentes— al Departamento de Arquitectura — e incorpórese al Registro correspondiente.

Germán Barbato
Intendente.

Miguel A. Clavelli
Secretario.

RESOLUCION DE LA INTENDENCIA MUNICIPAL DE MONTEVIDEO DE 23 DE JULIO DE 1948

Se determinan normas para la fijación de las áreas edificables (Subsuelos)

Montevideo, julio 23 de 1948.

ATENTO: a la necesidad de reglamentar el art. 3.° del Decreto N.° 5644, que determina el sistema del planeamiento de los edificios levantados dentro del régimen establecido por la Ley N.° 10.751 (Estatuto de la Propiedad Horizontal);

RESULTANDO; que por dicho artículo, se reglamenta la altura del edificio, en función de la superficie del predio en el cual

se levanta, al establecer el área total edificada, en una, cuatro o seis veces la mencionada área del predio, según la zona de la ciudad;

RESULTANDO; que la Dirección de Arquitectura, plantea el problema de si las áreas en subsuelo deben computarse dentro de esa relación;

CONSIDERANDO; que teniendo como fin dicha limitación, el evitar que se alcancen alturas por encima de dichos límites, no es razonable incluir en los cómputos áreas, que no han de gravitar en la mayor o menor altura del inmueble, desde la acera;

ATENTO; a las consideraciones formuladas;

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE MONTEVIDEO,

RESUELVE:

1.°) — Establecer que en la determinación de las áreas totales edificadas de los inmuebles que se proyecten de acuerdo al Decreto N.° 5644, determinación establecida por su artículo 3.°, no se computarán las áreas referentes a las plantas establecidas por debajo del nivel de la acera, no pudiendo tener las mismas otros destinos a este efecto, que los de garajes, depósitos, subsuelo de locales comerciales o dependencias de las instalaciones del edificio (2).

2.°) — Trancríbase al Departamento de Obras Municipales y a las Direcciones de Arquitectura y Plan Regulador de Montevideo; hecho pase al Departamento de Arquitectura.

Germán Barbato
Intendente.

Miguel A. Clavelli
Secretario.

---

(2) Montevideo, agosto 23 de 1948.
Sr. Director de Arquitectura Don Javier Alvarez Muliá.
Interpretando lo establecido en los Arts. 3 y 4 del Decreto N.° 5644 (Organización del régimen de propiedad horizontal) pongo en conocimiento de esa repartición, de que este Departamento establece como norma interpretativa, de que en el cálculo de "área total edificada" no debe computarse las relacionadas con los siguientes elementos del edificio: 1) Tanques de agua y chimineas. 2) Cuartos de máquinas de ascensores. 3) Portería y local habitación del portero. 4) Balcones abiertos y terrazas. 5) Huecos de ascensores. Por el contrario, los bow-windows, que son superficies cubiertas, deben ser computadas.

Sin otro particular lo saluda atte.

Modesto Viglietti. *Arq° Luis Crespi.*

RESOLUCION DE LA INTENDENCIA MUNICIPAL DE MONTEVIDEO, DE FECHA 8 DE JULIO DE 1949

Se reglamenta el fraccionamiento de los inmuebles

Montevideo, julio 8 de 1949

ATENTO: a que la Ley N.° 10.751 sobre el "Estatuto de la Propiedad Horizontal" y el decreto reglamentario de la misma, de fecha 16 de Enero de 1947, establecen de que para inscribir por primera vez un título de dominio en el Registro de Traslaciones de Dominio, sobre un piso o departamento comprendido en las disposiciones de la referida ley, será necesario acompañar un plano del edificio a que pertenece;

RESULTANDO; que para el referido plano se establece por el art. 2.° del mencionado decreto reglamentario, que debe ir acompañado del correspondiente certificado de la aprobación municipal a que hace referencia el art. 30 de la Ley N.° 10.751.

CONSIDERANDO; que esta aprobación es de naturaleza diferente, que la correspondiente a la aprobación del permiso de construcción, por el que en cada caso, se autoriza la realización del edificio; que en esta segunda instancia, se trata una vez autorizada la construcción del inmueble, e iniciada o no la misma, de aprobar el fraccionamiento de ese inmueble en un determinado número de unidades enajenables por separado;

CONSIDERANDO; que aún cuando ese fraccionamiento debe ser autorizado posteriormente a la construcción y habilitación del edificio a fin de facilitar el desarrollo económico y financiero del planteamiento de dichas inversiones, podrían autorizarse en principio, dichos fraccionamientos, una vez aprobados para los respectivos edificios, los permisos de construcción correspondientes, a fin de poder efectuar la mencionada inscripción en el Registro de Traslaciones de Dominio; que dicha autorización revestiría por lo tanto el carácter de exclusiva para tal inscripción y sería condicionada a la ratificación a posteriori, al obtenerse la habilitación del edificio de aprobarse su inspección final;

CONSIDERANDO; que además, desde que se gestiona la aprobación del permiso de construcción para un edificio cuyos pisos o apartamentos estén comprendidos en las disposiciones de la

referida ley, es conveniente que se cuente con un plano de mensura y deslinde del predio en que se pretenda edificar;

ATENTO; a las consideraciones formuladas;

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE MONTEVIDEO;

RESUELVE:

1.º) — Reglamentando el Decreto N.º 5644, se establece, que además de los recaudos que se exigen presentar por el art. 12 del mismo, se agregue: a) — un plan de mensura y deslinde del predio; b) — un plano de fraccionamiento por pisos o departamentos.

2.º) — En el plano de mensura deberán constar las zonas de ubicación de acuerdo a los Decretos de la Junta Departamental N.º 5330 y 5644, y las características correspondientes a cada una de ellas. Este plano será registrado en la Dirección General de Catastro y Administración de Bienes Nacionales. En el plano de fraccionamiento deberá especificarse la superficie total del predio según el plano de mensura y deslinde; superficie total a edificarse; la correspondiente a cada piso o departamento y la destinada a garajes cuando corresponda.

3.º) — Al solo efecto de la inscripción por primera vez, de un título de dominio en el Registro de Traslaciones de Dominio, para un piso o apartamento comprendido en las disposiciones de la Ley N.º 10.751, se aprobará en forma condicionada el fraccionamiento del inmueble que integran tales unidades, aún cuando dicho inmueble no haya sido habilitado.

4.º) — Este fraccionamiento, será ratificado, recibiendo la aprobación definitiva correspondiente, al habilitarse el inmueble en cuestión como consecuencia de aprobarse su inspección final.

5.º) — La aprobación definitiva del fraccionamiento a que hace mención el apartado cuarto de la presente resolución se gestionará ante la Dirección del Plan Regulador de Montevideo, siguiendo el régimen del trámite de los fraccionamientos ordinarios, en todo lo que le sea aplicable, además del establecimiento de las siguientes disposiciones especiales:

a) Como primera actuación, la mencionada Dirección remitirá las solicitudes presentadas a la Dirección de Arquitectura para la agregación del permiso de construcción autorizado en su carpeta original. Terminado el trámite correspondiente, será reintegrado dicho permiso original, al archivo de la Dirección de Arquitectura.

b) Los gestionantes deberán presentar tres carpetas completas con los planos del inmueble, la primera en tela que se devolverá en definitiva al interesado, la segunda también en tela que quedará archivada en la Dirección de Catastro y la tercera en papel copia que quedará archivada en la Dirección del Plan Regulador de Montevideo.

c) Estas carpetas contendrán, el o los planos de fraccionamiento respectivos con las siguientes, especificaciones;

a) — Número del permiso de construcción.

b) — Ubicación de cada unidad según el plano de mensura y deslinde con todos los detalles contenidos en él.

c) — Ubicación de cada unidad vertical referida al nivel fijado por la Dirección de Vialidad, para el edificio.

d) — Número de orden de cada piso o departamento.

e) — Deslinde, mensura y superficie de los bienes de propiedad individual y comunes, acotando sus límites perimetrales con aproximación de un centímetro.

f) — Anchos de los muros perimetrales que separan los diferentes dominios.

g) — Superficie total edificada y la del correspondiente piso o departamento.

h) — Area destinada a garaje común.

i) Los planos a que se refieren los incisos "b" y "c" se ajustarán a las escalas usuales y el de los incisos "e" y "f" a la escala mínima de 1:100.

6.º) — Trancríbase a la Dirección de Catastro, Ministerio de Hacienda, Registro de Traslaciones de Dominio, Banco Hipo-

tecario y Dirección de Arquitectura; hecho, pase a la Dirección del Plan Regulador de Montevideo, a sus efectos.

Germán Barbato
Intendente.

Miguel A. Clavelli
Secretario.

BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY

Préstamos para construcción y compra de edificios
Resolución del Directorio, sesión de 4 de agosto de 1948

1. — PRESENTACION DE LA SOLICITUD

Las solicitudes de préstamo podrán admitirse en forma condicional cuando los interesados no puedan proporcionar al iniciar el trámite, la totalidad de los informes o antecedentes a que se hace referencia a continuación, debiendo completarlos antes de escriturar la operación.

Las solicitudes deberán expresar, además de la información exigida en los formularios actuales (servicios de urbanización, gravámenes, etc.), lo siguiente:

1.º) Los nombres completos y estado civil de los propietarios de los bienes ofrecidos en garantía, de los solicitantes de los préstamos y de sus cónyuges respectivos.
2.º) La individualización de esos bienes (padrones, ubicación, superficie, linderos, distancias al suelo y al perímetro, etc.), haciendo referencias al plano exigido en los artículos 1.º, 2.º, 3.º y 4.º de la reglamentación de la Ley N.º 10.751.
3.º) Si se han realizado promesas de ventas, se detallará en hoja aparte quiénes son los promitentes compradores con indicación de los nombres completos y los de sus cónyuges, y de qué clase de préstamo harán uso (préstamo común, viviendas, etc.).
4.º) Valor venal y renta anual y probable (del conjunto y de cada apartamiento).
5.º) Quien administra o administrará el edificio y si ha dado garantías en qué consisten.
6.º) Si se han contratado los seguros contra incendio y contra daños del ascensor, expresando el monto de las pólizas, primas,

vencimientos y compañía aseguradora. La misma información se proporcionará de los demás seguros contratados.

DOCUMENTACION QUE DEBE ADJUNTARSE A LA SOLICITUD DEL PRESTAMO

7.º) Título de propiedad.
8.º) Dos juegos completos de planos de la totalidad del edificio si está construído o del proyecto en las condiciones y con la información establecida en los artículos 1.º, 2.º, 3.º y 4.º de la reglamentación de la ley N.º 10.751, sin perjuicio de los demás planos por departamento que puedan exigirse.

En los casos de préstamos de construcción, si los proponentes desean conocer con anterioridad a la terminación de la obra o a la firma de la escritura de hipoteca la forma en que se dividirá el préstamo cuando esté habilitado el edificio, deberán además cumplirse las siguientes condiciones:

a) La totalidad de los rubros que integran la construcción del edificio o por lo menos los principales, deberán contratarse con una única empresa constructora.
b) Deberán presentar los antecedentes que se exijan y que se consideren necesarios para realizar el estudio de la situación económico-financiera de las personas o empresas que construyan y/o vendan los apartamientos y también el plan completo de financiación de la operación (con los precios de venta de los apartamentos o la relación que exista entre ellos) y el de o los contratos de construcción. Se deberá justificar cuando el Banco lo estime conveniente, que estas personas o empresas están al día en el pago de las distintas contribuciones legales que en cada caso correspondan (Patentes de Giro, Instituto Nacional de Trabajo y Servicios Anexados, Institutos de Jubilaciones, etc.
c) Para realizar la publicidad de los cuadros de división de los préstamos o de cualquier intervención que en la operación tenga el Banco, se requerirá la autorización escrita de éste, debiendo además establecerse claramente en los anuncios, que las solicitudes de novación parcial serán con-

sideradas por el Banco para autorizar las que estime convenientes, una vez que el edificio esté terminado y habilitado por el Municipio. En el referido anuncio se establecerán también las demás condiciones que en cada caso se fijen.

9.º) Certificado de aprobación municipal (Art. 30 de la ley N.º 10.751). Si el edificio está construído, este certificado deberá ser presentado necesariamente con la solicitud del préstamo.

10) Copia inscripta del reglamento de copropiedad, otra copia testimoniada y otra copia simple. La primera se devolverá una vez escriturado el préstamo, la segunda y la tercera se archivarán respectivamente en la carpeta de Tesoro de Títulos y en la Administrativa. Si el reglamento no se ha otorgado se presentará el proyecto en dos ejemplares o se formulará, si corresponde, una declaración jurada de que no se inscribirá reglamento de copropiedad.

11) Si se trata de una sociedad o persona jurídica, se agregarán los elementos probatorios.

II. — PRESTAMOS

a) Si el edificio está construído el préstamo podrá concederse en forma global si se ofrece todo el edificio, con indicación de los gravámenes parciales que correspondan a cada fracción o apartamiento y del monto de las ampliaciones que puedan concederse a los que reúnan las condiciones necesarias para adquirir, amparándose en la leyes de vivienda, o bien el préstamo se referirá exclusivamente a los apartamientos aislados que se hayan ofrecido en garantía.

b) Préstamos de construcción. — Como norma general el préstamo se escriturará en forma común, es decir, que la venta o promesa de venta del bien en fracciones de acuerdo con el nuevo régimen, deberá ser posterior a la firma de la escritura de hipoteca, y la división de dicho préstamo se realizará una vez terminada la construcción.

Las solicitudes de novación parcial se estudiarán y autorizarán — si corresponde — una vez habilitado el edificio.

Si los solicitantes de los préstamos desean conocer con anterioridad a la firma de la escritura de hipoteca, la forma en que se dividirá el préstamo global cuando esté habilitado el edificio, a los efectos de las respectivas novaciones parciales, deberán cumplirse las condiciones a que se refiere el apartado I) inciso 8.º de las estas disposiciones.

III. — CLAUSULAS A INCLUIR EN LA ESCRITURA DE HIPOTECA.

a) La referente a la falta de entrega, dentro del término de 15 días de firmada la escritura de hipoteca, del reglamento de copropiedad debidamente inscripto y la copia testimoniada, que podrá dar lugar a que el Banco proceda a la ejecución de la hipoteca.

b) Si el inmueble hipotecado experimentara desmejoramiento o sufriera daños — en los bienes particulares o en los de uso común — en forma tal que a juicio de los técnicos del Banco no ofrezca suficientes garantías, se podrá proceder en la forma dispuesta en el Art. 73 de la Carta Orgánica.

c) El deudor hipotecario no podrá, sin el acuerdo del Banco, consentir modificaciones de ninguna especie al reglamento de copropiedad aprobado por éste, y en el caso que dicho reglamento se redactase con posterioridad a la constitución de la hipoteca, también se requerirá para su validez el consentimiento expreso del Banco. El incumplimiento por parte del deudor a las exigencias consignadas en esta cláusula facultará a la Institución para ejecutar la hipoteca.

d) Deberá determinarse con exactitud el valor de la propiedad que corresponde a cada uno de los bienes particulares y el porcentaje en los de uso común y también el valor total del edificio.

e) En los préstamos de construcción, se establecerá una cláusula que prohiba en forma expresa bajo pena de inmediata ejecución, el anuncio de la división de gravamen y novación, sin el consentimiento escrito del Banco, el que en

cada caso establecerá las condiciones bajo las cuales autorizará dicho anuncio.

f) En los préstamos de construcción se establecerá también que el Banco podrá exigir que antes de las entregas de las cuotas del préstamo se justifique estar al día con la empresa constructora del edificio.

IV. — REGLAMENTO DE COPROPIEDAD.

Para operar con el Banco se exigirá la inscripción del reglamento de copropiedad aprobado por el Banco sin perjuicio de considerar también los casos en que se considere innecesaria la existencia de este reglamento.

CLAUSULA A INCLUIR

1.º) El reglamento de copropiedad deberá contener el deslinde de todos los apartamentos haciendo referencia al plano exigido en los Arts. 1.º, 2.º, 3.º y 4.º de la reglamentación de la Ley N.º 10.751 con fijación del valor que se atribuye a cada uno de ellos en el convenio.

2.º) La fijación del capital mínimo a asegurar contra incendio se realizará, mientras exista algún departamento gravado en el Banco Hipotecario del Uruguay, con el acuerdo del mismo, rigiendo en esta materia las disposiciones de la Carta Orgánica.

Se asegurarán contra incendio los muebles de uso común y de la Conserjería.

3.º) El Banco podrá designar un interventor que fiscalice, ordene y haga ejecutar las obras y diligencias necesarias para la utilización de todo el edificio si éste estuviera gravado en su totalidad o de la parte que lo estuviera. A estos efectos el Banco realizará las visitas de inspección que juzgue convenientes en los apartamientos hipotecados y en los bienes de uso común en la forma establecida en el último apartado del Art. 73 de su Carta Orgánica.

4.º) El Banco podrá proceder, si lo estima conveniente, a la ejecución de las obras necesarias para la conservación de los bienes hipotecados, incluso los bienes de uso común, en caso de que no lo realizaran los propietarios o copropietarios de los mismo causándose la mora por el mero vencimiento del tér-

mino de.... días a contar de la notificación del señor Administrador, pudiendo hacer uso de la fuerza pública en caso de resistencia, bastando para ello el requerimiento de la autoridad policial. Las obras que el Banco realice serán por cuenta y cargo de los propietarios pudiendo exigir el pago en el número de cuotas que estime conveniente fijar, con el mismo interés que aplica el Banco en sus operaciones.

El importe de las obras correspondientes, a los bienes comunes se dividirá entre los propietarios teniendo en cuenta la parte o proporción que en esos bienes les corresponda.

5.º) Cada apartamiento quedará gravado con primera hipoteca a favor de los propietarios de los demás apartamientos para garantir las contribuciones que correspondan a los dueños de los mismos por los gastos de conservación y reparación de los bienes comunes, primas de los seguros y demás expensas necesarias a la administración (Arts. 5.º y 25 de la Ley).

En el mismo reglamento se establecerá que los propietarios renuncian a la prioridad que les concede la inscripción de esta 1.ª hipoteca en la siguiente forma: si los siguientes acreedores son instituciones bancarias lo será por todo el crédito y si son particulares, hasta el 70 % del precio que se obtenga en la ejecución. En este caso (de acreedores particulares) los interesados podrán pactar lo que estimen conveniente, sobre el excedente que pueda producirse una vez pagas las reparaciones, gastos de administración, etc., cubiertos por el 30 %.

DECRETO MUNICIPAL Nº 7143 DE 12 DE JUNIO DE 1950.

Excepciones para la construcción de un edificio frente a la Plaza Cagancha

La Junta Departamental de Montevideo,

DECRETA:

Artículo 1º — . . . .

Art. 2º — Establécese que los edificios que se construyan dentro del régimen de la Ley Nº 10.751, podrán alcanzar las alturas má-

ximas fijadas para la edificación con frente a las vías públicas a que son frentistas, ya sea por leyes u ordenanzas de carácter general, o decreto de carácter especial, sin tener en cuenta el área total edificable que fija el Art. 3 del Decreto N° 5644.

Art. 3° — Comuníquese.

Sala de Sesiones de la Junta Departamental, a 8 de junio de 1950.

Juan B. Maglia
1er. Vice-presidente.

A. Lamboglia de las Carreras
Secretario General.

Montevideo, 12 de junio de 1950.

El Intendente Municipal de Montevideo,

RESUELVE:

Promúlgase el artículo 2° del Decreto N° 7143 de la Junta Departamental, acúsese recibo, publíquese, a sus efectos transcríbase al Departamento de Arquitectura con agregación de antecedentes e incorpórese al Registro correspondiente.

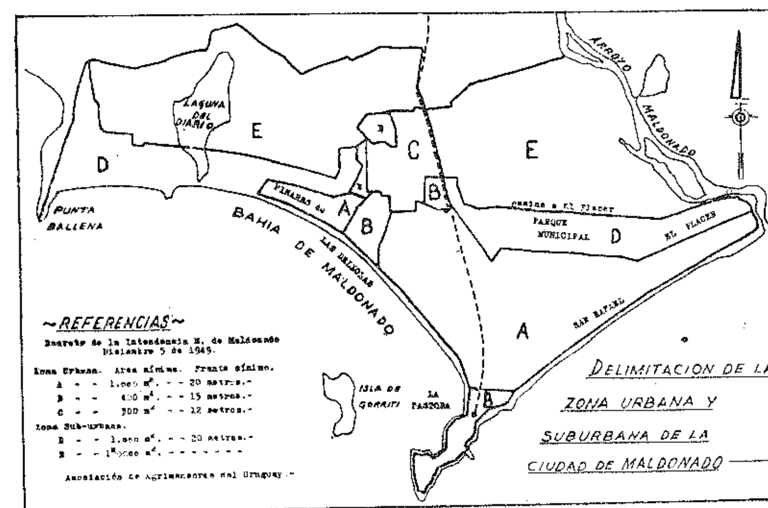
Germán Barbato
Intendente.

Miguel A. Clavelli
Secretario.

Declaración de Planta Urbana

La Junta Departamental en sesión de hoy, Resuelve:

Art. 1.° Declárase urbana la zona comprendida dentro de los siguientes límites: Río de la Plata; línea límite entre los padrones 8583 y 78 hasta el camino a la Laguna del Diario, este camino hasta encontrar la línea que limita el padrón 7613 en los N.os 7920, 141 y 140, esta línea hasta calle prolongación Ventura Alegre, esta calle hasta una línea imaginaria ubicada cien metros al Norte de la calle que corre entre padrón N.° 138 y Barrio Icart de esta Ciudad; dicha línea hasta encontrar la calle que separa a este último padrón y el N.° 134; esta calle hasta el camino Antonio Lussich, dicho camino hasta encontrar la línea quebrada que limita los padrones N.os

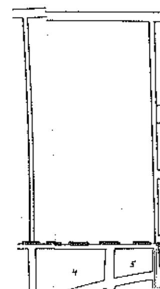


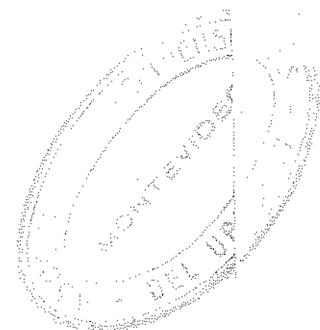
6712, 4978, 6714 y 6715; esta línea hasta la calle prolongación Sarandí; dicha calle hasta encontrar la línea que limita al norte el Barrio Bella Vista del Este con los padrones N.os 93, 5490; esta línea hasta carretera Nacional ruta 37; dicha ruta hasta el camino vecinal que limita al Norte el padrón N.° 5439; este camino hasta la vía férrea; esta vía hasta encontrar la línea que limita los padrones N.os 435, 5072, 7794, 508, 490 y 489, dicha vía hasta el camino

del Paso de la Cadena, este camino hasta encontrar la calle que limita al Sur, el Bosque Municipal; esta calle hasta encontrar el predio padrón N.º 6436 (Barrio del Golf); de ahí una línea recta hasta encontrar la línea límite entre el nombrado padrón y los N.os 10479 al 10484, 405, 406 y 408; esta línea hasta encontrar la línea que separa los padrones N.os 408, 409, 9266, 410, 9264 y 9265; esta línea y su prolongación en línea recta hasta encontrar la Avenida de 50 metros, que limita al Norte los Padrones N.os 453, 10719, 457, 8219, 8891, 455, etc.; dicha Avenida y su prolongación hasta el Arroyo Maldonado; este arroyo hasta su barra en el Océano Atlántico; este Océano hasta su conjunción con el Río de la Plata en la Península de Punta del Este.

Art. 2.º Se declara planta suburbana la zona comprendida entre los límites de la planta urbana expuestos precedentemente y los que se exponen a continuación: Río de la Plata desde el límite Norte de la Planta urbana hasta la Sierra de la Ballena; dicha Sierra hasta el camino Antonio Lussich; este camino hasta encontrar el camino vecinal que limita al Norte los padrones N.os 4093, 145, 175, 189, 231, 375 y 376, dicho camino hasta la vía férrea del F. C. a Punta del Este, esta vía hasta el camino vecinal que limita al Norte los padrones N.os 5439 parte 383 y 382; este camino hasta encontrar la línea límite Norte del predio destinado a pastoreo Municipal, padrón Nº 402; esta línea hasta el Arroyo Maldonado; el Arroyo Maldonado hasta la Barra del Arroyo Maldonado en el límite de la Planta urbana descripto en el artículo anterior.

Art. 3.º A los efectos de la división territorial, se establecen las siguientes zonas: Planta Urbana: A) Zona comprendida entre los siguientes límites: calle de 30 metros de ancho, límite Sur de la Parcela Municipal de La Pastora; carretera costanera a Las Delicias, Punta del Este, hasta la calle Antonio Camacho; ésta, hasta la calle Enrique Burnet; ésta, hasta la calle Martiniano Chiossi; ésta hasta la calle llamada de la Cachimba del Rey; ésta hasta la vía férrea; la vía férrea hasta encontrar la línea límite de planta urbana que separa los padrones N.os 435, 5072, 7794, 508, 490 y 489. A partir de aquí, el límite de la zona A coincide con el de la planta urbana descriptos en el Art. 1.º, hasta encontrar la calle de 30 metros de ancho adoptada como origen de estos límites. Se incluye en la zona A, la comprendida entre los siguientes límites: carretera





93 y 5490; esta línea hasta la carretera Nacional-Ruta 37; esta ruta hasta el camino que limita al Norte el padrón N.º 5439; este camino hasta la vía férrea; ésta hasta la Avenida Aiguá; ésta hasta encontrar la línea que limita al Oeste, los padrones N.os 9304, 424 y 425; dicha línea hasta la calle de la Cachimba del Rey; ésta hasta la calle Martiniano Chiossi y ésta, hasta encontrar la calle Enrique Burnet.

Planta Suburbana. D) comprendida entre el Río de la Plata, desde la línea que limita los padrones N.os 78 y 8583, hasta la Sierra de la Ballena; ésta hasta el camino A. Lussich; ésta hasta encontrar una línea paralela a la carretera costanera - ruta 10, distante 500 metros de la misma, dicha línea hasta su encuentro con el Camino Hospital Marítimo; éste, hasta la senda de paso existente al Norte de los padrones N.os 4063, 87, 85, 84, 83, 8585 y 80; esta Senda de Paso hasta la Laguna del Diario, la Laguna hasta encontrar una línea paralela al camino a la Laguna del Diario, distante 500 metros del mismo; ésta hasta su encuentro con otra paralela a la calle existente entre el padrón Nº 138 y Barrio Icart de esta Ciudad, trazada a 600 metros, de dicha calle; esta línea hasta encontrar el camino existente entre los padrones N.os 138, 135, 86 y 134, este camino hasta encontrar la zona B ya descripta en su límite Oeste, continuando luego el camino a La Laguna del Diario, hasta la línea que limita los padrones N.os 78 y 8583; ésta hasta la carretera costanera. Se incluye también en la zona D la comprendida entre el camino al Placer desde su cruce con la vía férrea hasta La Barra del Arroyo Maldonado; carretera costanera hasta encontrar el límite de la zona A en la parte de dicho límite que coincide con el de la planta urbana, continuando este límite hasta el punto primeramente indicado. E) Se incluye en la zona E el resto de la planta suburbana no comprendido en la zona D.

Art. 4º En las zonas precedentemente descriptas, se establecen los frentes áreas mínimas siguientes para el fraccionamiento de tierras:

Zona A:	Area	1000	metros cuadrados,	Frentes	20 mts.
" B:	"	400	" "	"	15 "
" C:	"	300	" "	"	12 "
" D:	"	1000	" "	"	20 "
" E:	"	1 ha. 0000	"	"	.....

Art. 5º Quedan derogadas todas las disposiciones vigentes que se opongan a lo establecido en los precedentes artículos.

Art. 6º Comuníquese, publíquese, etc. Sala de Sesiones de la Junta Departamental a los dos días del mes de diciembre de mil novecientos cuarenta y nueve. Firmado: Carlos Arcelus Bosch, Presidente. Tomás I. Casella, Secretario.

Maldonado, diciembre 5 de 1949.

Visto: Cúmplase la resolución precedente de la Junta Departamental; publíquese en Diario Oficial y dos periódicos locales, confecciónese por Dirección de Contaduría Municipal, 500 ejemplares y diligenciado archívese.

Firmado: Roque A. Masetti, Intendente Municipal. Juan José Chiossi, Pro Secretario.

Necrológicas

Agrimensor JUAN V. BUSSO RIVERA

Es con hondo pesar que debemos comunicar el fallecimiento del estimado colega Agrimensor Juan V. Busso.

Dotado de una sólida cultura, de un carácter afable y bondadoso, supo hacerse querer por todos los que le conocieron y tuvieron la oportunidad de tratarlo.

Se radicó primeramente en Sarandí Grande, donde contrajo enlace y donde ejerció ampliamente la profesión conjuntamente con otras actividades. Motivos de salud lo obligaron a trasladarse a Montevideo donde, por la enfermedad que padecía, debió abandonar sus tareas profesionales, dejándonos hoy el recuerdo de su simpatía, de su trato agradable y ameno.

La Comisión Directiva, en su oportunidad, cursó las notas de condolencias a los familiares por la pérdida de tan estimado colega.

I. F.

Agrimensor JORGE M. CHAPUIS

Sorpresivamente dejó de existir en nuestra capital el querido amigo y colega Agrimensor Jorge Chapuis, perdiendo por ello

nuestra profesión un elemento capaz que supo llevar con altura y dignidad su título universitario.

Detallando someramente su larga y fecunda actuación diremos que inició sus tareas colaborando en los estudios sobre el primer proyecto de teléfonos subterráneos; luego pasó a desempeñar funciones en la Dirección de los Ferrocarriles del Estado, llegando así a computar cerca de cuarenta años de servicios. Fué profesor universitario de francés actuando en distintos Liceos oficiales durante más de treinta años.

Desempeñó tareas dirigentes en nuestra Asociación y fué delegado de los Agrimensores ante el Consejo de la Facultad de Ingeniería y R. Anexas, llamando la atención que en el acto eleccionario, no obstante ser el único candidato, sufragaran un elevado número de profesionales como expresión de la unánime simpatía con que contaba.

Por su excelente carácter, nobleza de sentimientos y hombría de bien, será recordado eternamente por aquellos que tuvieron el honor de cultivar su amistad.

La Asociación de Agrimensores en conocimiento de la ingrata noticia insertó aviso en los diarios de la capital y envió las notas de pésame adhiriéndose al duelo provocado por el deceso del estimado consocio.

W. D. L.

Agrimensor Don ABILIO E. DOS SANTOS

Con el fallecimiento del Agrimensor Don Abilio E. dos Santos, pierde la sociedad de Salto una figura de hondo arraigo y prestigio, y la profesión uno de sus valores más distinguidos.

Por más de cuarenta años ejerció su profesión con relevantes condiciones de honestidad, capacidad y laboriosidad.

Inicióse, como simple ayudante del Agrimensor Don Juan H. Jaureche, de larga y fecunda actuación en el litoral norteño, quien al conocer la vocación que demostrara, lo alentó para que obtuviera su título universitario, y desde su alcance en 1910 hasta 1921, formó una figura casi familiar en su Estudio.

Destacóse en los cursos universitarios, entre una generación que dió a la profesión elementos de indiscutido valer; Lisandro J. Freire, Facundo P. Machado, Isaac C. Díaz y Emilio Jiménez de Aréchaga,

fueron sus compañeros de estudio, a quienes llamaba la atención por los conocimientos prácticos y dominio del cálculo analítico que ya poseía.

Recibido en 1910 comienza a ejercer su profesión en Salto, desarrollando en seguida una tarea intensa, que abarca Salto y vastas zonas de los departamentos limítrofes.

Puede decirse que no existe camino en el Norte, que dos Santos no haya utilizado como cabezal en la división de campos, ni Arroyo ni Cuchilla en que no ha instalado su carpa, en los trabajos de grandes extensiones que se le confiaba frecuentemente. Fué uno de los Agrimensores clásicos, realizando numerosas mensuras judiciales, contribuyendo así a la ubicación definitiva de los títulos inmobiliarios y a la adquisición de sobrantes.

Actuó en el medio rural en forma intensa, inspirando una ilimitada confianza y su numerosa clientela se lo disputaba para confiarle la partición del patrimonio familiar. Dividió el latifundio, tanto con motivo particionario como en obra colonizadora, con gran sentido técnico, contribuyendo así con su esfuerzo a la creación de riquezas y al perfeccionamiento de la titulación de su Departamento.

Concretada en números, su labor profesional, si es que ello es posible, asombra reconocer que ha mensurado solamente en el Departamento de Salto más de Quinientas Veinte Mil Hectáreas, que agregadas a las de los otros departamentos en donde también actuó intensamente, y a la labor de fraccionamientos, peritajes, etc.; es necesario reconocer que sólo pudo cumplir con tan enorme tarea, quien, como dos Santos, sentía una gran vocación por la profesión y estaba dotado de gran espíritu de lucha. Aún más, dos Santos monopolizaba toda la labor profesional, pues desde las operaciones de campo y cálculos hasta el dibujo de los dos Planos en Tela, invariablemente fueron ejecutados personalmente, con extrema prolijidad y buen gusto. Es que había heredado una fuerte inclinación al dibujo, de su Señor Padre, don Esteban don Santos, profesor de dibujo y pintura en la sociedad salteña a comienzos de siglo, de respetada memoria.

A temprana edad peinó cabellera encanecida, que unida a una innata sonrisa, que ni las rudas fatigas ni las preocupaciones de los numerosos intereses encontrados, a él confiados, consiguieron disi-

par; trasuntaban físicamente la nobleza de espíritu y bondad de carácter.

Constituyó una figura que inspiró respeto por su capacidad y tarea cumplida, sin que por ello dejara de ser popular, por la sencillez y modestia con que llevó su vida. Puede decirse que en Salto y la campaña todos conocieron y apreciaron a Don Abilio o simplemente a Abilio, como su proverbial modestia aceptaba mejor.

Una prueba del reconocimiento a sus méritos profesionales lo constituye la nota con que sus colegas y demás profesionales de Salto, conjuntamente con el Señor Intendente Municipal, solicitaron en 1944 a la Dirección General de Catastro, su designación para la Jefatura de la Oficina Departamental de Catastro de Salto.

Este cargo, que de habérsele adjudicado como correspondía por antonomasia, le hubiera permitido llevar sus últimos años en una vida sosegada, más en relación con su edad provecta, no le fué adjudicado por razones administrativas, pero el solo hecho de la espontánea solicitud, debe considerarse como un acto de homenaje y de estricta justicia a sus méritos, que realizaron sus colegas y amigos.

A pesar de la intensa vida profesional cumplida por el Agrimensor dos Santos, no logró formar bienes materiales, recogiendo únicamente ilimitados afectos.

Se cumple, una vez más, el aserto francés que nuestra profesión es un métier que "no nutre a su amo", alcanzando únicamente para llevar una vida sencilla y moderada.

Esto debe atribuirse, en parte, a la carencia de un arancel adecuado a los importantes servicios que ella presta y a una legislación en consonancia con la época, que reconozca el aporte realizado por el Agrimensor a la obra catastral del país, amparándole en sus derechos intelectuales a sus Planos y brindándole los beneficios de una bien ganada jubilación.

No es posible seguir como en el pasado. Así como el Cid ganaba, según la leyenda, sus batallas después de muerto, los agrimensores, constituyendo un único caso entre los universitarios, siguen prestando activamente su concurso a la contratación, dando, sus planos, fe de límites y de áreas, sin que sus sucesores reciban una justa compensación proporcional.

Para reparar situaciones como las que plantea la vida del

querido colega que se aleja, y como homenaje a la obra cumplida por quienes como él tuvieron el deber profesional como norma invariable de conducta, la Asociación de Agrimensores del Uruguay propende a la obtención de los Poderes Públicos de conquistas legales que considera de estricta justicia.

Salto, que siempre tuvo Agrimensores de gran prestigio y valía, pierde con el fallecimiento de Don Abilio a unos de sus profesionales más distinguidos y la Asociación de Agrimensores del Uruguay a un querido y conceptuado consocio.

Adhiere al duelo de sus familiares y al pesar de sus colegas de la culta ciudad salteña.

Julio de 1951.

J. P. J.

Fotogrametría

El año pasado, el distinguido Agrimensor bonaerense don Antonio M. Saralegui, Director del Instituto Foto-Topográfico Argentino, invitado por las autoridades de la Facultad de Ingeniería y Ramas Anexas, dictó un cursillo sobre Fotogrametría conjuntamente con el Ingeniero don Mariano Lasalle. Estas clases despertaron vivo interés entre los técnicos nacionales, concurriendo un selecto conjunto de profesionales universitarios y representantes del ejército y la armada nacional.

Más, corresponde a un agrimensor la cristalización de la inquietud evidenciada en la avidez con que se siguieron las clases, pues, como nos lo hiciera saber el colega Oscar A. Olave en el seno de la Comisión Directiva de nuestra Asociación, ha organizado y constituído legalmente el primer Instituto Aerofotogramétrico Uruguayo.

También destacó que no se trata de entrar a competir con los demás colegas en la realización de las grandes obras, sino que, animado del más amplio espíritu universitario no circunscribe al campo de aplicación del método fotogramétrico a los trabajos que directamente se le encomiendan, sino que ha establecido también

un servicio de colaboración para todos los profesionales vinculados a trabajos de colonización, regadío y estudio de obras de ingeniería.

Agregó, también, que esperan a corto plazo, concretar la adquisición del costoso instrumental fotogramétrico.

Hacemos votos para que éste Instituto pueda triunfar sobre las dificultades — que todas las iniciativas que abren nuevos rumbos tienen necesariamente que vencer — para convertirse en una conquista efectiva para nuestra profesión.

O. A. O.

Día del Agrimensor

Recordando el Día del Agrimensor, la Asociación de Agrimensores del Uruguay prestigió, en los salones del Parque Hotel, el día 26 de abril ppdo., una cena de Camaradería, en la cual se congregaron un selecto núcleo de colegas y familiares.

Esta fecha, que ha sido fijada para conmemorar una efeméride de la citada Entidad, permitirá que anualmente se reunan los profesionales universitarios agrimensores a estrechar vínculos afectivos y gremialistas.

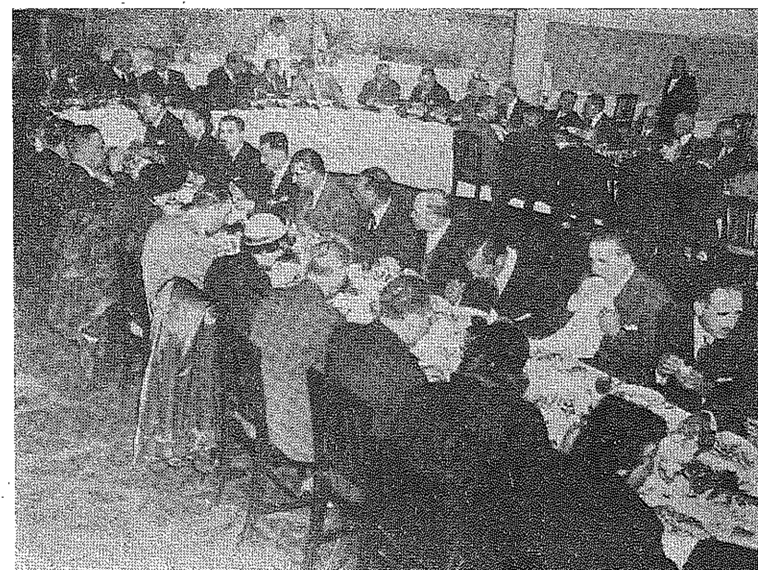
Asistieron, invitados especialmente, el Decano de la Facultad de Ingeniería y Ramas Anexas, Ing. Carlos Berta, el Ministro de Obras Públicas representado por el Director de Topografía Agrim. José P. Astigarraga, el Presidente de la Agrupación Universitaria Dr. Roberto Reig, el Presidente de la Asamblea de Profesionales Universitarios Arq. Abella Trías, varios Presidentes de Asociaciones Profesionales así como también los estudiantes egresados del nuevo plan de Estudios, Agrim. Sra. Ricci de Soto y Agri. Arturo Zallez.

La reunión que contó con un buen número de asistentes, se desarrolló con el más franco de los éxitos, dejando un grato recuerdo entre los concurrentes.

El Vicepresidente de la Asociación de Agrimensores, Agrimensor Francisco Camarano, pronunció las elocuentes palabras que transcribimos:

Sr. Decano de la Facultad de Ingeniería y Agrimensura.
Sr. Representante del Ministro de Obras Públicas.
Sr. Presidente de la Agrupación Universitaria.
Sr. Presidente de la Asamblea de Profesionales Universitarios.
Sres. Invitados especiales que representan a las Asociaciones Profesionales.
Sras. Sres.

En nuestra última comida realizada el 22 de Julio ppdo. nuestro Presidente el Agr. Don Facundo Machado cuyo ausencia se debe hoy a encontrarse fuera del País, dió cuenta de la resolución



de la Directiva por la cual cumpliendo un mandato de la Asamblea, se fijó el 26 de Abril, como Día del Agrimensor.

Es esa para nosotros, una fecha digna de recordarse, pues un 26 de Abril del año 1928 se echaron definitivamente las bases de nuestra Asociación, cristalizándose así, la feliz iniciativa de un grupo de colegas entusiastas dispuestos a trabajar por el bien común.

Merece pues esta fecha, que nos detengamos en ella, al llegar cada nuevo año y que haciendo un giro de 180º como decimos

en términos de la profesión, constatemos la bondad del rumbo que llevamos.

Hoy podemos apreciar como jalonando el trayecto andado, quedaron hermosos ejemplos del desinterés, del entusiasmo y del tesón conque muchos colegas, ya desde la Directiva, o desde fuera de ella, fueron aportando sus esfuerzos, y lo que es más importante, podemos apreciar como quedaron materializadas muchas conquistas quee han venido a justificar la razón de ser de nuestra Asociación.

Pensarán en este momento los señores Profesionales que nos honran con su presencia en representación de otras Aosciaciones, que otro tanto pueden decir ellos de su acción, lo sabemos y nos enorgullese poderlo constatar amenudo porque tenemos un profundo deseo de que cada día vaya más lejos el universitario, porque en ello va el bien de la Patria antes que el suyo mismo.

Hay un afán de superarse serenamente, con paso seguro aunque sea lento, que no encuentro palabras que lo expresen mejor que la portada con que apareció nuestro primera publicación, decía:

" Iniciamos con este número la publicación de nuestro Bole-
" tín. Quisiéramos que fuese el reflejo de las inquietudes espiritua-
" les de nuestro gremio, que expresara siempre un afán de supera-
ción.
"Como todo lo que se inicia, como principio, como lo que
" rompe la inercia, allí va nuestra primera publicación.
" No pediremos que se escusen sus errores, sino, compromisos
" de superación; pedimos sí, que el próximo boletín sea mejor que
" éste. Para ello sólo es necesario darse un poco a la colectividad
" profesional, armarse de voluntad y en marcha.
" Aspectos interesantísimos de nuestra profesión permanece
" aún esperando el abordaje inteligente, que los vuelvan patrimonio
" de todos, en provecho de nuestra cultura. Resulta así ejemplari-
" zante la actitud de los colegas D. Orosmán Acosta Viera, Ricardo
"Abreu y Raúl Seúanez y Olivera, que han iniciado los actos cul-
" turales en nuestra Asociación y que han dado material para
" esta publicación.
" Esperamos que el hecho de brindar este boletín al mejora-
" miento intelectual, moral y profesional de nuestros asociados, alla-

" ne todas las dificultades que han de oponerse a su publicación
" regular."

Esto fué escrito en abril de 1935 hace 16 años. Es poco tiempo en la vida que le deseamos a nuestra Institución; pero es algo ya para que sintamos satisfacción al releerlo.

Satisfacción digo, porque en el andar del tiempo que nos separa de esa fecha, vimos actuar en nuestra obra con eficaz desempeño, a colegas animosos y porque en todo momento pudimos ver agrupados en nuestras filas, a casi todos los Agrimensores del país formando un solo frente; pero no olvidemos hoy a los 23 años de nuestros primeros pasos, sin estar desconformes por cierto con lo realizado que debemos repetir como se decía en aquella portada: *Es necesario darse un poco a la colectividad y armarse de voluntad.*

Señores:

Nuestra Facultad de Ingeniería y Ramas Anexas nos ha entregado seis nuevos colegas este año que pasamos, a quienes me complace en saludar con mis mejores augurios. Son ellos: Sra. Ricci de Soto, Arturo Zallez, José de Souza Sapriza, Marcos Barboza, Evelindo López Fernández y Oscar Oneto.

Estos nuevos colegas son los primeros egresados según el nuevo plan de estudios de Agrimensura.

En ese nuevo plan de estudios volcó su colaboración en cuanto pudo, nuestra Asociación, y por eso los vemos con particular cariño.

Sabemos que todos están pertrechados de un gran entusiasmo y la Asociación al recibirlos en su seno, sólo les recuerda la noble tradición profesional heredada de los viejos pilotos, tradición que supieron mantener en alto colegas ejemplares con cuya recordación nos sentimos orgullosos.

Señores: No podría terminar estas palabras sin decir que me es grato destacar y espero que lo sea para todos, la creación de la Asamblea de Profesionales Universitarios nacida el 14 de Setiembre ppdo.

La saludo en la persona de su Presidente que vino a dar brillo a esta fiesta y le deseo un franco triunfo como se merecen sus nobles postulados.

Sr. Decano de la Facultad de Ingeniería y Ramas Anexas, Sr.

Representante del Ministerio de Obras Públicas; agradezco vuestra presencia y sabiendoos empeñados como lo estáis en obras de aliento, bellas obras por cierto, os deseo la justa culminación merecida.

Señores invitados especiales representantes de las Agrupaciones a que estamos hermanados por un mismo ideal; hago votos por el engrandecimiento de vuestras instituciones y os doy las gracias por el placer que nos habéis brindado al estar con nosotros.

Señoras, perfume sutil de esta cena, Señores colegas, a todos gracias y para todos nuestros deseos de prosperidad en este nuevo año que emprende la casa del Agrimensor.

Asamblea de Profesionales Universitarios

Para conocimiento más amplio de nuestros asociados interesados en el Anteproyecto de Ley de escalafón técnico estructurado por la Asamblea de Profesionales Universitarios, se transcribe la nota recibida:

ASAMBLEA DE PROFESIONALES UNIVERSITARIOS

Montevideo, junio 27 de 1951.

Señor Presidente de la
Asociación de Agrimensores del Uruguay,
Agrim. Facundo P. Machado.

Sr. Presidente:

La Mesa de la Asamblea de Profesionales Universitarios, tiene el honor de dirigirse a Ud., para comunicarle las gestiones que viene realizando en pro de una mejora en las remuneraciones de los Técnicos Universitarios y del establecimiento de un escalafón técnico racional.

La Asamblea de Profesionales Universitarios comprende a todos los técnicos de la Administración Central; Entes Autónomos concernientes a la Enseñanza; Tribunal de Cuentas y Servicios Descentralizados que, — por consulta expresa al Rectorado de la Universidad, — tiene título expedido por la Universidad.

Habiéndose estudiado un Proyecto de Ley, el cual acompañamos, y estando radicado el problema en el Poder Ejecutivo, nos encontramos abocados a la preparación de una Asamblea General para considerar la actitud a seguir.

Es fundamental que las Asociaciones que agrupan técnicos universitarios por profesiones, se hagan eco del justo problema que venimos planteando desde hace más de un año ante los Poderes Públicos. En ese sentido, la Mesa de la Asamblea solicita un pronunciamiento público del apoyo que las Asociaciones gremiales presten a este grupo de técnicos, que dejarán, una vez aprobado el proyecto, un trayectoria de justicia y rehabilitación jerárquica de las Profesiones Universitarias, que tendrán consecuencia también para las profesiones que no pertenezcan a esta Administración.

Esperando que se sirva interpretar nuestro sentir, saludamos al Sr. Presidente con nuestra consideración más distinguida. — Arqto. *Julio C. Abella Trias*, Presidente. — Quím. Ind. *Francisco A. Olivera*, Secretario.

La C. Directiva, en sesión del 5 de julio ppdo. resolvió la publicación en los diarios de la capital de lo siguiente:

LA ASOCIACION DE AGRIMENSORES DEL URUGUAY

D E C L A R A :

1º — Que está en todo de acuerdo con el ESCALAFON TECNICO estructurado en el anteproyecto de ley por la "ASAMBLEA DE PROFESIONALES UNIVERSITARIOS" por llenar el mismo, uno de los principios básicos de su historial: LA IGUALDAD DE LAS REMUNERACIONES DE LOS PROFESIONALES EN CARGOS DE IDENTICA JERARQUIA FUNCIONAL.

2º — Que los Poderes Públicos al dar andamiento al citado anteproyecto habrán cumplido con una de las más importantes etapas de indiscutible justicia gubernamental.

Montevideo, julio 5 de 1951.

Agrim. Facundo P. Machado
Presidente.

Agrim. Walter De León Cáseres
Pro-Secretario en ejercicio.

Afiliación a la Agrupación Universitaria

De acuerdo con la resolución tomada por la Asamblea Ordinaria de nuestra Asociación, realizada el 30 de abril ppdo., la Comisión Directiva efectuó las correspondientes gestiones para proceder a la afiliación de nuestra entidad gremial, a la Agrupación Universitaria del Uruguay. Se transcriben las notas respectivas:

ASOCIACION DE AGRIMENSORES DEL URUGUAY

Montevideo, agosto 9 de 1951.

Señor Presidente de la
Agrupación Universitaria del Uruguay,
Doctor Don Roberto Reig.
Presente.

De nuestra mayor consideración:

La Comisión Directiva de la Asociación de Agrimensores del Uruguay, cumpliendo con el mandato de la Asamblea realizada el 30 de abril del corriente año, tiene el agrado de dirigirse a esa prestigiosa Entidad, a los fines de solicitar la afiliación de esta Asociación.

Al hacer llegar a Ud. este petitorio, no podemos dejar de manifestar la satisfacción de ver cumplida una de las aspiraciones fundamentales a que diera lugar la creación de la Agrupación Universitaria del Uruguay: la de agrupar a todos los profesionales universitarios.

Aprovecho la oportunidad para saludar a Ud. con mi más distinguida consideración.

Agrim. Eneas Villa
Vice-Presidente en ejercicio.

Agrim. Pedro F. Vila Montero
Secretario.

AGRUPACION UNIVERSITARIA DEL URUGUAY

Señor Vice-Presidente en Ejercicio de la
Asociación de Agrimensores del Uruguay,
Agrimensor Dn. Eneas Villa.
Presente.

Distinguido Sr. Vice-Presidente:

En la sesión celebrada últimamente por el Consejo que me honro en presidir, fué considerada la atta. nota de fecha 9 del corriente, de la Institución de su digna Vice-Presidencia, por la cual se comunica a esta Agrupación Universitaria, la decisión afirmativa adoptada por la Asamblea de esa Asociación, en el sentido de pasar a integrar esta Casa Universitaria.

El Consejo que presido, ve con suma complacencia la significativa resolución adoptada, y al ratificar en esta nota las condiciones propuestas, quiere anticipar su cordial bienvenida a los distinguidos Profesionales Agrimensores, esperando de los mismos, todo

el entusiasmo y el esfuerzo para lograr la superación y engrandecimiento de esta Institución que nos alberga.

Siendo propósito de este Consejo celebrar dignamente la incorporación de esa Entidad, cúmpleme informarle al Sr. Vice-Presidente en Ejercicio, que no bien sean ultimados los detalles respectivos, lo impondremos de los mismos.

Sin otro particular, saludo a Ud. con mi mayor consideración y estima.

Dr. Roberto Reig
Presidente.

Dr. Enrique Vescobi
Secretario.

Dentro de los festejos que se realizarán, en la Semana Universitaria, prestigiada por la Agrupación Universitaria del Uruguay, cúmplenos destacar aquellos proyectados en homenaje a la incorporación de las Asociaciones de Escribanos y Agrimensores, a realizarse entre el 1º y el 5 de octubre próximo.

Semana Universitaria

Del 1º al 5 de octubre de 1951

Lunes 1º Octubre. — Hora 11. Punto de reunión: a concretarse.

Visita al Rectorado

Integrantes de la Delegación de la Agrupación:

a) Consejo Directivo de la Agrupación en pleno.

b) Miembros de las Directivas de la Asociaciones Profesionales Universitarias.

Lunes 1º Octubre. — Hora 19. Local: Salón "A" de la A. U. U.

Acto Académico en homenaje a los Directivos Fundadores y de Recepción a las Asociaciones de Escribanos y Agrimensores.

Oradores: Presidente de la Agrupación.
Representante de Escribanos
Representante de Agrimensores.
Presidente Fundador de la Agrupación: Dr. Stajano.

Invitados: Ministro de Instrucción Pública.
Rector y Decanos.
Universitarios.

Lunes 1º Octubre.

Cena en honor de las Comisiones Directivas de las Asociaciones de Escribanos y Agrimensores.
Concurrentes: Directivas de las Asociaciones actualmente afiliadas.
Invitaciones: Los homenajeados y Fundadores y ex-presidentes.

Viernes 5 Octubre. — Hora 21. Local: Parque Hotel. Ticket: $ 10.00.

Invitados: Presidente de la República y Señora.
Ministro de Instrucción Pública y Señora.
Presidente de la Asamblea General y Señora.
Presidente de la Alta Corte de J. y Señora.
Rector
Decanos y Señoras.
Directivos Fundadores y Señoras.
Ex-Presidentes y Señoras.

Palabras del Presidente de la Agrupación.

Visitas a las Facultades
Martes, Miércoles, Jueves, Viernes. — Local: el de cada Facultad. — Día y hora a convenir por intermedio de la Asoc. Profesional correspondiente.

Visitas a las Facultades de:

Medicina
Odontología
Veterinaria
Agronomía
Química y Farmacia.
Derecho y C. S.
Ciencias Económicas.
Humanidades.
Ingeniería.
Arquitectura.

Delegación de la Agrupación: El Consejo Directivo se dividirá por mitades integrándose éstas con igual porcentaje de titulares y suplentes no correspondientes.
Cada delegación deberá realizar 5 visitas en 4 días.

Oradores: Delegado de la Agrup. Universitaria.
Delegado del Consejo de la Facultad.

Invitados: Consejeros. Profesores. Profesionales. Estudiantes.

Tema: Espíritu Universitario, etc., significado de la Semana.

Actos Previos y de Propaganda.

Radial por el SODRE
ANDEBU
Estaciones varias.

Oradores: Comentaristas Radiales.
Universitarios.
Actos que se realicen.

Escrita por la Prensa en general.
Editoriales.
Artículos por comentaristas.
Artículos por Universitarios.

Gráfica Cinematográfica
Prensa
de los actos que se realicen.

Exposición. En el local de la Agrupación, sobre el Edificio Social y la Insignia Social.